

Výroční zpráva

12**3**45678

91011121

31415161

71819202

12223242

52627282

93031323

3
2
0
2

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

PDS

Pražská
developerská
společnost

PROJEKTY PDS

Pražské developerské společnosti (PDS), příspěvkové organizaci Hlavního města Prahy, byly na základě zřizovací listiny z roku 2020 předány k hospodaření městské pozemky vhodné pro výstavbu dostupného bydlení a dalších staveb ve veřejném zájmu.

V letech 2021 až 2023 byl na základě rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy soupis těchto městských pozemků aktualizován a rozšířen a k 31. prosinci 2023 dosáhl celkové plochy více než **70 hektarů**.

Nemovitostní portfolio PDS zahrnuje jak rozsáhlá území, na nichž PDS připravuje nové urbanistické celky, tak menší pozemky nebo lokality, určené pro výstavbu samostatných bytových projektů.

Na základě rozhodnutí Rady hl. m. Prahy byla v roce 2022 PDS svěřená také příprava dvou prestižních projektů, které mají strategický význam pro celou Českou republiku. Jde o Vltavskou filharmonii a sídlo Agentury Evropské unie pro kosmický program (EUSPA).

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
- Strategické projekty

-  rozloha pozemku
-  hrubá podlažní plocha
-  počet bytů

Vltavská
filharmonie
Praha

EUSPA

Třeboradice
↑ m² 51 000 m² HPP 15 500 m²
▮ cca 170

Libeňský přístav
↑ m² 15 700 m² HPP 21 500 m²
▮ cca 200

Na Hutích
↑ m² 22 900 m² HPP 17 150 m²
▮ cca 130 / občanská vybavenost

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

Beranka – Horní Počernice
↑ m² 63 000 m² HPP 49 100 m²
▮ cca 250

Jinonice - U Tyršovy školy
↑ m² 2 800 m² HPP 8 600 m²
▮ cca 60

V Botanice
↑ m² 1 200 m² HPP 6 000 m²
▮ cca 60

Černý Most – střed
↑ m² 11 900 m² HPP 18 000 m²
▮ cca 220–240

Vršovická – Bytový dům
↑ m² 11 300 m² HPP 14 900 m²
▮ 139

Peroutkova - Jinonická
↑ m² 18 900 m² HPP 6 000 m²
▮ cca 50

Dolní Počernice
↑ m² 185 000 m² HPP 78 800 m²
▮ cca 800

Jinonice - Bytové domy a SŠ
↑ m² 39 000 m² HPP 28 500 m²
▮ cca 220 bytů / občanská vybavenost

Nový Zlíchov
↑ m² 2 000 m² HPP 1 200 m²
▮ cca 25

Nové Dvory
↑ m² 150 000 m² HPP 290 000 m²
▮ cca 2 000

OBSAH

Úvod	5	Palmovka, Praha 8	64
Praha se bez nové bytové výstavby neobejde. Rozhovor s Alexandrou Udženijí	7	Dolní Počernice	68
Deklarace z Nice o dostupném bydlení v členských zemích EU – březen 2022	9	Beranka, Praha 20	71
Dostupné bydlení udržuje ve Vídni společenský smír. Rozhovor s Veronikou Iwanowski	10	Projekty schválené IEV a projednané Radou hl. m. Prahy	72
1. Představení PDS	16	Vršovická – Bytový dům, Praha 10	74
Vznik, cíle a dosavadní historie PDS	16	Smíchov – V Botanice, Praha 5	76
Náš tým	20	Nový Zlíchov, Praha 5	78
Investiční expertní výbor	23	Bytový dům Jalový dvůr, Praha 4	80
2. Odborná příprava projektů PDS	24	Palmovka – Zenklova, Praha 8	82
Investiční akce a rozpočet PDS na rok 2023	24	Na Hutích - Mateřská škola Sicherova, Praha 14	84
Ocenění pozemků předaných PDS k hospodaření	26	Černý Most, Praha 14	86
Financování projektů PDS	30	Nové Dvory – Bytový dům Durychova, Praha 4	88
Nové způsoby financování dostupného městského bydlení. Rozhovor s F. Horákem	32	Jinonice – U Tyršovy školy	90
Vývoj nájemního bydlení	34	Peroutkova – Jinonická, Praha 5	91
Analýza strategických pozic na území hl. m. Prahy	36	Další připravované projekty a lokality	92
Expertní činnost PDS	38	Libeňský přístav, Praha 8	94
Zadání investora	40	Třeboradice	95
Agenda PDS projednaná Radou hl. m. Prahy v roce 2023	41	Jinonice – Bytové domy a SŠ	96
Odborná partnerství a veřejná vystoupení	42	Na Hutích – SV centrum	98
Výhled činnosti pro rok 2024	46	Strategické projekty	100
3. Životní prostředí	48	Vltavská filharmonie	102
Udržitelnost a environmentální přístup k projektům	48	Nové sídlo EUSPA	103
Evropský projekt ASCEND	49		
Spolupráce s Buildigo	51		
Spolupráce s Ecoten	54		
Interní posouzení – výstavba z CLT panelů	55		
Připravujeme inteligentní a zdravé bytové domy. Rozhovor s Jiřím Tencarem	56		
4. Přehled projektů PDS	58		
Klíčové lokality	58		
Nové Dvory, Praha 4 a Praha 12	60		



Vážení přátelé a kolegové,

otevíráte třetí výroční zprávu Pražské developerské společnosti. Městské společnosti, kterou jsme založili, aby připravovala projekty především dostupného městského bydlení, které Praze chybí.

Díky práci týmu Pražské developerské společnosti dojde v následujících letech k výstavbě až 8 000 nových nájemních městských bytů, které budou určeny zejména pro veřejně prospěšné profese, které Praha nutně potřebuje pro svůj rozvoj, ať jde o zdravotníky, hasiče nebo učitele. Postavené nájemní byty zůstanou v dlouhodobém majetku města a významně rozšíří městský bytový fond.

Pražská developerská společnost připravuje více než šedesát investičních akcí, které zahrnují výstavbu jak velkých urbanistických celků, tak menších bytových domů. Během projekčních prací klade důraz na dlouhodobou udržitelnost staveb, architektonickou kvalitu i efektivitu využití veřejných prostředků. U prvních projektů bude možné již v roce 2024 zahájit územní řízení.

Přeju týmu Pražské developerské společnosti, aby se mu obdobně dařilo i dál a my se mohli těšit na další kroky směrem k realizaci projektů.

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
náměstek primátora hl. m. Prahy (pro oblast
územního a strategického rozvoje)



Ing. Alexandra Udženija

náměstkyně primátora hl. m. Prahy pro oblast sociálních věcí, bydlení a zdravotnictví

Praha se bez nové bytové výstavby neobejde

Paní náměstkyně, v roce 2023 jste se začala věnovat na území hl. m. Prahy mimo jiné oblasti bydlení. Jak vidíte aktuální bytovou situaci v Praze a jaké jsou její nejpalčivější problémy?

Praha, stejně jako ostatní metropole, čelí velkému nárůstu poptávky po bydlení a stále roste počet lidí, kteří se do Prahy chtějí přestěhovat. Stejně tak v posledních letech narůstá poptávka po nájemním bydlení, a to nejen proto, že tržní ceny bytů jsou pro velkou část občanů nedostupné. Tento trend vidíme zejména u mladých lidí, kteří nemají jako prioritu vlastnit nemovitosti. A nejpalčivější problém? Ten je v celé naší republice stejný. Hlavní brzdou bytové výstavby je délka povolovacích procesů, které ji prodlužují a zatěžují z hlediska byrokracie a nákladů. Nejsem ale ten typ, který by si jen stěžoval na to, že něco nejde a můžou za to ti druzí. Takže od svého nástupu do funkce náměstkyně primátora se opravdu snažím bytovou politiku aktivně řešit ve všech možných rovinách, kam moje kompetence sahají, a na rozšiřování bytového fondu intenzivně pracujeme.

Můžete být konkrétní? Jak toto spolu s dalšími koaličními partnery řešíte nebo budete řešit?

Společně s koaličními partnery máme jasnou strategii, chceme začít stavět nové dostupné bydlení, zároveň rekonstruovat a obnovovat stávající byty či nevyužité objekty. O všech možnostech jednáme se zástupci městských částí, kteří znají nejvíce potřeby svých občanů v dané lokalitě. V rámci rozvoje bytového fondu samozřejmě nezapomínáme ani na bydlení pro ohrožené a potřebné skupiny Pražanů. Například v bývalém hotelu Opatov vznikne 272 městských bytů, rekonstrukcí domu v Moskevské ulici v pražských Vršovicích získá hlavní město 10 nájemních bytů a máme samozřejmě připraveny další projekty. Další z nich je v Praze 9 v bývalém objektu pražského Dopravního podniku, kde rekonstrukcí vznikne 150 malometrážních bytů. Praha také spolupracuje se soukromým sektorem, kterému se snaží vyjít vstříc a se kterým hledá řešení pro dostupné bydlení a občanskou či dopravní vybavenost.

Kromě řešení zmíněných problémů v oblasti bydlení máte prosím další vlastní cíle v oblasti bytové politiky města, které by měly přispět k jejímu rozvoji?

Jde především o úpravu pravidel přidělování městských nájemních bytů. Praha ve svém bytovém fondu spravuje zhruba 7 700 bytů. Aby se k nájemním bytům mohli dostat například i mladé rodiny s dětmi, nebo jsme mohli podpořit potřebné profese (záchranáře, hasiče, učitele, zdravotníky apod.), bylo potřeba pravidla změnit a nastavit je férově. Což se nám na podzim roku 2023 povedlo. Snažíme se i o akvizici domů či bytových jednotek, abychom bytový fond posílili. Praha stále usiluje o bytový dům České pošty v Moravské ulici v Praze 2, který Česká pošta prodává. Zkrátka budu usilovat o každý byt, který bude vyhovovat potřebám města. Jde především o malometrážní byty kolem 50 metrů čtverečních. Některé objekty například k azylovému bydlení poptáváme také prostřednictvím akciové společnosti Trade Center Praha, která je naší správcovskou firmou a která monitoruje realitní trh. Pro rozvoj bytové politiky také zpracováváme nový akční plán, který bude hotový začátkem roku 2024. Tento plán ukáže jasnou, transparentní, udržitelnou a dlouhodobou strategii Magistrátu hl. m. Prahy pro bytovou politiku.

Česká republika se připojila k Deklaraci z Nice, kde se zavazuje k rozvoji tzv. dostupného bydlení. Jaké jsou podle Vás cesty k větší dostupnosti bydlení v české metropoli?

Jak už bylo řečeno – především je zapotřebí rozšiřovat městský dostupný nájemní bytový fond, a to jak novou výstavbou, spoluprací se soukromým sektorem, tak rekonstrukcemi již stávajících budov a v neposlední řadě akvizicemi bytových domů. Zapomínat nemůžeme samozřejmě ani na potřebnou infrastrukturu.

Jak hodnotíte dosavadní práci PDS v rámci přípravy nové městské bytové výstavby? V čem vidíte její přínos?

Pražská developerská společnost je v oblasti výstavby dostupného městského nájemního bydlení samozřejmě klíčovou organizací. Na svěřených městských pozemcích připravuje přibližně 60 projektů. Pražské Zastupitelstvo v roce 2020 PDS předalo pozemky vhodné pro výstavbu 6 000 – 8 000 bytů v horizontu 10 let, což rozhodně není zanedbatelný počet, a z toho už 1 500 prošlo Radou hlavního města Prahy a jsou ve fázi projektové přípravy. Věřím, že díky těmto projektům v dohledné době najdou nové bydlení lidé, kteří ho potřebují (samozivitelé, zdravotně postižení, senioři...), ale také ti, které Praha ve svých službách potřebuje (zdravotníci, učitelé, hasiči, policisté...).



Bytový dům Peroutkova, Praha 5, Pelčák a partner architekti

Realizace aktivní městské bytové politiky se neobejde bez spolupráce s jednotlivými městskými částmi. Byla jste dlouholetou starostkou v Praze 2, jak si můžete hl. město a městská část vyjít vstříc a jaké jsou nezbytné podmínky této spolupráce?

Vyjít vstříc si mohou v mnohém. Městské části mohou hlavnímu městu poskytnout objekty, které nevyužívají, jako například již zmíněný bytový dům v Moskevské ulici. Důležitá je také participace ve financování (např. rekonstrukcí bytových jednotek z fondu rozvoje a bydlení HMP). Nezbytná podmínka jakékoliv spolupráce, nejen v oblasti bytového fondu, je komunikace. Na ní celá spolupráce mezi hlavním městem Prahou a městskými částmi stojí a padá. Za mě ale musím říct, že komunikaci s městskými částmi teď máme skvělou a snažíme si vyjít maximálně vstříc.

Jakákoliv výstavba se nejen v Praze, ale všude na světě potýká s tzv. nimby efektem, což je neochotou, nebo dokonce aktivním občanským a lokálním odporem vůči nové výstavbě. Vidíte způsoby, jak jej zmírnit? Co podle vás pomáhá?

Myslím si, že je to přirozený způsob obrany, který v sobě většina lidí má – a to nejen v kontextu s novou výstavbou. Možná je to i strach z něčeho nového, co nás vyvede ze zasetých kolejí a na nějaký čas naruší klid a jistoty, které jsme doposud měli. Proto je opravdu potřeba s lidmi otevřeně mluvit, vysvětlovat a trpělivě odpovídat na jejich otázky. Opět je tu zkrátka velmi důležitá komu-

nikace. Každému je jasné, že se Praha bez nové bytové výstavby v budoucnu neobejde. Ale lidé nesmí mít pocit, že se rozhoduje o nich bez nich. Tím, že s nimi o jejich obavách hovoříte, přistupujete k jejich podnětům férově a berete je vážně, lze často jejich odpor proti výstavbě prolomit. Otevřená komunikace a spolupráce s lidmi, kterých se nová výstavba bezprostředně dotkne, je nezbytná.

PDS je často tázána, jak budou připravované byty obsazovány, což ani není věcí zřizovací listiny a kompetencí PDS. Chystá město nějakou strategii jak k novým bytům, které budou postaveny za několik let, přistupovat z hlediska jejich obsazování?

Nová, aktualizovaná a férovější pravidla pro přidělování městských bytů jsme schválili v září 2023. Dle nich budeme v následujících letech až do roku 2030 přednostně pronajímat městské byty za dostupné nájemné seniorům, lidem se zdravotním postižením, lidem v sociální tísní, zástupcům vybraných profesí a mladým rodinám. Velmi důležitý bude také už zmiňovaný akční plán, o kterém jsem mluvila před chvílí. Myslím, že jsme už na dobré cestě k tomu, aby byly byty v naší metropoli dostupnější.

Deklarace z Nice o dostupném bydlení v členských zemích EU – březen 2022

V březnu 2022 se konalo ve francouzském Nice zasedání ministrů členských zemí Evropské unie, kteří jsou zodpovědní za problematiku bydlení. Na závěr byla podepsána Deklarace z Nice, kde její signatáři mimo jiné uznávají, že:

- zlepšení parametrů dostupnosti bydlení závisí na nabídce nového nebo zrekonstruovaného kvalitního bydlení,
- je třeba podpořit veškeré úsilí vedoucí ke zlepšení povolovacích procesů
- a směřovat podporu na oblasti finančních (např. alternativních) nástrojů v oblasti výstavby nového bydlení nebo jeho renovace.

Ministři se shodují a důrazně doporučují, aby další nabídka bydlení zohledňovala kritéria, jako je kvalitativní a prostorová efektivita, vycházející z integrovaného přístupu k developmentu a rozvoji měst a aby se zároveň aktivně snižoval další zábor půdy a zabránilo se rozrůstání měst do krajiny (tzv. urban sprawl).

Pro potřeby PDS a odborné veřejnosti PDS zajistila český překlad celého znění deklarace, který je ke stažení na webu PDS <https://pdspraha.eu/deklarace-z-nice-o-dostupnem-bydleni-v-clenskych-zemich-eu-brezen-2022/>





Veronika Iwanowski

Wiener Wohnen
oddělení mezinárodních vztahů

Vídeňský model sociálního bydlení zajišťuje dostupné bydlení pro všechny

Vídeň se dlouhodobě umísťuje na předních příčkách různých žebříčků kvality života v evropských a světových metropolích. Jaký je váš recept na spokojenost Vídeňanů?

Ve Vídni považujeme bydlení stejně jako další veřejné služby, k nimž patří veřejná doprava, zásobování vodou nebo odpadové hospodářství, za základní lidské právo a jsme přesvědčeni, že tyto veřejné služby by neměly být ponechány pouze soukromému trhu. Tzv. veřejná přidaná hodnota vídeňského systému bydlení tvoří jeden ze základů vysoké kvality života, kterou je Vídeň proslulá. Z tohoto systému totiž neprofitují jen obyvatelé dostup-

ných obecních a dotovaných bytů, ale i širší společnost. Velký podíl dostupných bytů působí na celý trh s bydlením a dokáže tlumit ceny. Díky ekologickému přístupu k výstavbě a dotovaným sanačním opatřením se snižuje spotřeba energie. Výstavbou sociálních bytů se vytvářejí a zajišťují tisíce pracovních míst. Přístup k bezpečnému bydlení je tak zajištěn pro nízkopříjmové i středně příjmové skupiny, čímž se daří předcházet segregaci a vzniku nebezpečných čtvrtí a tzv. no-go zón.

Jádrum našeho úsilí je přesvědčení, že „sociální“ bydlení nemusí být synonymem bydlení pro nejchudší.

V našem pojetí udržuje sociální smír a cílí na široké vrstvy obyvatelstva.

To vše dohromady směřuje k dobrému sociálnímu mixu, který je ve Vídni kontinuálně všemi těmito opatřeními udržován. Z adresy bydliště je totiž prakticky nemožné vyvozovat závěry o sociálním původu nebo příjmové situaci konkrétního obyvatele Vídně.

Jedním z důležitých faktorů je bezpochyby cenově dostupné městské bydlení. Vídeň buduje svůj bytový fond de facto již 100 let. Jaké jsou hlavní parametry a zásady jeho rozvoje?

Na počátku 20. století žila velká většina vídeňského obyvatelstva ve stísněných podmínkách a velké chudobě. Poté co po první světové válce převzala vídeňskou městskou správu sociální demokracie, rozhodující impuls pro sociální bytovou výstavbu přinesla daňová reforma, která zavedla novou daň z bytové výstavby a pomohla získat další příjmy ze zdanění luxusních statků bohatých lidí. Přestože se doba a podmínky změnily, je otázka dostupného bydlení dnes stejně důležitá jako před 100 lety, kdy byl ve Vídni realizován první program sociálního bytové výstavby.

Dobrá správa Vídně v oblasti bytové politiky je dnes založena na kombinaci klíčových principů, jako je vytvoření stabilního právního rámce pro posílení bydlení jako veřejného zájmu. Naše bytová politika je podpořena třemi klíčovými zákony: 1) vídeňským zákonem o podpoře a rehabilitaci bydlení, který obsahuje ustanovení o dotacích na výstavbu a rehabilitaci obytných budov, 2) zákonem o bydlení s omezeným ziskem, který poskytuje rámec pro všechny neziskové a „na zisku omezené“ stavebníky a developery a 3) rakouským zákonem o nájmu, který je silným nástrojem bytové politiky a který upravuje práva nájemníků.

Další zásadou je závazek k dlouhodobému plánování s použitím vhodných a spolehlivých modelů financování, kdy financování sociálního bytové výstavby prostřednictvím výše uvedených daní slouží jako spolehlivý základ pro plánování programů bytové výstavby v dlouhodobém horizontu.

Třetí zásadou, kterou se řídíme, je uspokojování potřeb lidí v oblasti bydlení prostřednictvím zajištění inkluzivního přístupu, dlouhodobé jistoty nájemního vztahu a ochrany nájemníků. Pokud je nájemní sektor regulován ve prospěch nájemníků, není již vlastnictví bytu jediným způsobem jak mít zajištěnou stabilní bytovou situaci. Proto ve Vídni téměř 80 % obyvatelstva bydlí v nájemním bytu.

Dalším důležitým aspektem našeho systému je takzvaný „sociální mix“, jehož význam je respektován již od 20. let 20. století, kdy se městská správa rozhodla budovat městské bydlení v širším centru města namísto soustředění takových stavebních záměrů na jeho okraji. Dnes je sociální mix realizován v rámci celého města, neboť městem spravované bydlení je rozmístěno ve všech obvodech a neomezují se jen na určité oblasti. Současně je podpora nebo možnost bydlení v městských bytech dostupná i pro skupiny obyvatel s relativně vysokými průměrnými příjmy a všechna zde zmíněná opatření a přístupy předcházejí a zmírňují sociální a územní segregaci.

Všechna tato opatření přispívají k tomu, že dnes více než polovina všech Vídeňanů bydlí v cenově dostupných a kvalitních bytech: buď v některém z 220 000 obecních

bytů spravovaných společnostmi Wiener Wohnen, nebo v dotovaných bytech v neziskovém sektoru, jehož majetek zahrnuje přibližně 200 000 bytových jednotek spravovaných 58 neziskovými a „na zisku omezenými“ developerskými společnostmi působícími ve Vídni.

Vídeň je často dávána za příklad Praze nebo České republiky, ale na druhou stranu to musí stát hodně peněz. Kolik milionů eur ročně, resp. kolik Vídeň v posledních letech různými způsoby investovala do podpory dostupného bydlení? Lze to vyjádřit v absolutních číslech a také jako podíl na městském rozpočtu?

Zdroje potřebné na dostupné bydlení jsou financovány ze spolkových daní a prostřednictvím obecného systému daně z příjmu, neboť financování výstavby sociálního bydlení je v Rakousku vázáno na pevnou část daně z příjmu (tzv. „příspěvek na podporu bydlení“). Tato kvóta je upravena spolkovým zákonem a činí 0,5 % z hrubé mzdy zaměstnavatelů, resp. hrubého příjmu zaměstnanců. Na základě této daně získává Vídeň od spolkové země ročně částku ve výši přibližně 250 milionů EUR na účely bytové výstavby. **Celkově však Vídeň vydává na bytovou výstavbu přibližně 400 milionů EUR ročně.** To je proto, že město poskytuje půjčky developerům bytové výstavby



Nordbahnhof, Baldassion Architektur © Stadt Wien, Wiener Wohnen

s omezeným ziskem – průběžným splácením těchto půjček je vlastně vytvořen dlouhodobě udržitelný a obnovující se systém.

Ve Vídni se rozlišuje „financování objektů“ a „financování subjektů“. „Financování objektů“ znamená financování nové výstavby a rekonstrukcí. **Z celkové částky 407 milionů EUR, kterou Vídeň v roce 2022 investovala do opatření souvisejících s bydlením, připadlo 362 milionů EUR na objektové financování - 237 milionů EUR bylo investováno do nové výstavby a 125 milionů EUR do renovací a rekonstrukcí.**

„Financování subjektů“ naproti tomu znamená přímou finanční pomoc osobám s nízkými příjmy, které si nemohou dovolit ani dotované nájemné. V roce 2022 bylo do „financování subjektů“ investováno 45 milionů.

Do bytové výstavby a rekonstrukce se investuje více peněz než do příspěvků na bydlení, a to z jasného důvodu – ve Vídni se domníváme, že je lepší proaktivně vynakládat peníze na dostupné bydlení než reaktivně řešit dopady a důsledky extrémní sociální nerovnosti.

Proběhly v posledních letech ve Vídni diskuse (možná v souvislosti s obtížnější ekonomickou situací) o tom, zda je to v takovém měřítku nutné? Zda by tyto prostředky neměly směřovat jinak, nebo na takovém přístupu panuje dlouhodobý společenský konsenzus?

Tím, že poskytujeme velký podíl cenově dostupných možností bydlení, nezajišťujeme pouze to, aby lidé žijící

ve Vídni měli přístup k cenově dostupnému bydlení, ale naše opatření mají mnohem širší dopad na celou společnost, neboť vídeňská bytová politika má pozitivní vliv na výši nájemného v rámci celého trhu, přispívá k sociální soudržnosti, snižuje spotřebu energie a vytváří tisíce pracovních míst – to je jen několik pozitivních efektů, které přispívají k celkově vysoké kvalitě života ve Vídni. Proto je tento systém obyvateli ve velké míře přijímán, lidé si uvědomují jeho význam.

Zajištění cenově dostupného bydlení pro dnešní obyvatele Vídně a budoucí generace tak zůstává společnou odpovědností. Město Vídeň je zavázáno pokračovat v politice sociálního bydlení a nikdy nebyl zpochybňován tento přístup, a to ani v dobách, kdy se trend ubíral směrem k privatizaci.

S ohledem na výše zmíněnou obtížnou ekonomickou situaci bych ráda dodala, že město Vídeň nabízí řadu opatření, která mají pomoci zmírnit ekonomickou zátěž občanů: existuje řada podpůrných opatření na straně města pro ty, kteří mají potíže s placením nájemného nebo účtů za energie, a také přímá podpora, kterou nabízí společnost Wiener Wohnen, jejíž takzvaný „Case Management“, což je tým specializovaných sociálních pracovníků, vstupuje do kontaktu s nájemníky vídeňských obecních bytů, kterým hrozí vystěhování z jejich domovů, aby jim nabídl pomoc s cílem jejich situaci řešit, aby se předešlo případnému ukončení nájmu a vystěhování.



Biotope City, © IBA Wien, Y. Fetz



Aspern Seestadt, © Schreiner Kastler

Jakých největších úspěchů jste v rámci Wiener Wohnen v posledních letech dosáhli? Podařilo se vám kromě správy a údržby stávajícího bytového fondu realizovat i nové projekty?

Vídeň roste a s tím i nároky na dostupnost bydlení. V reakci na vysokou poptávku město v současné době staví nové obecní byty v rámci programu „Gemeindewohnungen NEU“ (NOVÉ Obecní bydlení). První projekt se 120 novými obecními byty v 10. vídeňském obvodu byl předán svým obyvatelům na konci roku 2019. Další projekty byly dokončeny v minulých letech, nebo se v současné době realizují.

A od roku 2020 se sektor sociálního bydlení stal ještě inkluzivnějším: bylo zavedeno nové kritérium pro přidělování bytů označované jako „rodič samoživitel“ s cílem podpořit rostoucí počet rodičů samoživitelů ve Vídni a zajistit jim přístup k dostupnému městskému bytovému fondu.

Kromě toho Wiener Wohnen přispívá k ochraně klimatu celou řadou opatření, a to jak v souvislosti s renovací stávajících bytových komplexů, tak s výstavbou nových budov, neboť Wiener Wohnen vnímá svůj úkol nejen jako zachování bohatého dědictví, ale také jako jeho přizpůsobení novým požadavkům tím, že budovy budou udržitelné

a klimaticky neutrální. Cílem je rozvíjet městské bydlení nejen pro stávající, ale i budoucí generace.

Vidíte v rámci vídeňského modelu bydlení také nějaká negativa, s nimiž se potýkáte a která by mohla znemožnit jeho plný přenos do dalších měst?

Plné přenesení vídeňského modelu dostupného bydlení do jiných měst nemusí být vzhledem k odlišným podmínkám a okolnostem zcela možné, přesto lze náš systém shrnout do zásad, které jsem již zmínila a které by mohly být použitelné i v kontextu jiných měst: stabilní právní rámec pro posílení bydlení jako veřejného zájmu, dlouhodobé plánování a spolehlivé modely financování, inkluzivní přístup, jistota v nájemním vztahu a ochrana nájemníků a sociální mix zaměřený na prevenci sociálních i územních segregáčnických tendencí.

Rakouská společnost, a tedy i rakouské obce kladou velký důraz na udržitelnost. Jak se to promítá do správy stávajícího obecního bytového fondu nebo do přípravy nových projektů a do výstavby nových projektů?

Společnost Wiener Wohnen ve Vídni vynakládá velké úsilí na rekonstrukci a modernizaci svých obecních bytových komplexů podle moderních standardů a potřeb.

Průběžně jsou prováděna vylepšení, jako je instalace vytápění, moderních koupelen, napojení na dálkové vytápění a zlepšení tepelné izolace.

Mnohé z 1 800 obecních bytových projektů nebo areálů pocházejí z úplných počátků programů podpory bydlení a jejich stav odpovídá takovému stáří, tj. téměř 100 let. Aby byla zachována historická struktura těchto architektonických památek, pracuje Wiener Wohnen v úzké koordinaci s úřadem pro ochranu památek.

Za zmínku stojí také skutečnost, že každoročně je v rámci výměny nájemníků více než 1 000 bytů převedeno na klimaticky šetrné dálkové vytápění. Wiener Wohnen se také intenzivně zabývá prověřováním a přípravou přestavby topných a teplovodních systémů ve všech městských budovách. V lokalitách, které nelze zásobovat dálkovým vytápěním, se prověřuje přechod na tepelná čerpadla například v kombinaci s fotovoltaikou. V některých obytných komplexech jsou již na střechách a fasádách instalovány rozsáhlé komunitní fotovoltaické systémy.

Dalším opatřením k dosažení udržitelnosti je takzvaný systém financování THEWOSAN, který znamená integro-

vanou tepelně-energetickou renovaci obytných budov a je realizován při renovaci obecních sídlišť. Přispívá nejen k ochraně životního prostředí, ale také snižuje náklady obyvatel na vytápění.

Pokud jde o projekty nové výstavby, v nových obecních budovách není povolen plyn jako zdroj energie, na schodištích, v garážích, v místnostech pro odpadky a v úschovných kol se instalují detektory pohybu pro osvětlení (vedle běžných vypínačů), stavební materiály musí splňovat specifické požadavky a u nových obecních komplexů se počítá s ozeleněním fasád pro snížení okolní teploty. To jsou jen některé z požadavků na projekty nové výstavby.

Jaké zajímavé projekty nového bydlení plánujete? Co třeba projekt Aspern a další?

Kromě již zmíněných nových městských komplexů, které se v současné době realizují v rámci programu „NOVÉ obecní bydlení“, se na celém území města stále rozrůstají nové rozvojové plochy, které nabízejí velkou škálu různých možností bydlení, mezi nimiž hrají ústřední roli dotované, cenově dostupné byty.



Karl Marx Hof, © IBA Wien, Y. Fetz



Sonnwendviertel, © Wolf Leeb

Jedním z nich je takzvaná rozvojová plocha „Nordbahnhof“ ve druhém vídeňském obvodu, která se rozkládá na ploše 85 hektarů. Stavební práce na více než polovině tohoto území již byly ukončeny. Zbývající část bude postupně zastavěna v průběhu několika příštích let a nabídne bydlení pro více než 20 000 lidí.

Další lokalitou, kde již byly stavební práce ukončeny, je „Sonnwendviertel“ v 10. vídeňském obvodu, kde bylo postaveno přibližně 5 500 bytů včetně více než 2 000 dotovaných bytů pro více než 13 000 obyvatel.

Také první „Biotope City“ na světě, které se nachází v 10. vídeňském okrese, nabízí celkem přibližně 990 bytových jednotek různých velikostí a typologií. Z toho je zhruba 600 bytů dotovaných. Zvláštností „Biotope City“ jsou zelené fasády a střechy, které snižují teplotu v rámci celé lokality.

A ve 22. obvodu roste na místě bývalého letiště o rozloze

240 hektarů jeden z největších evropských urbanistických projektů „Aspern Seestadt“. V roce 2030 nabídne tento několikafázový development kvalitní bydlení pro více než 25 000 lidí a tisíce pracovních míst.

Všechny tyto developerské projekty fungují jako živá městská centra se smíšeným využitím, která nenabízejí pouze bydlení, ale zahrnují bydlení a práci v kombinaci s promyšlenou sociální infrastrukturou v podobě zelených venkovních ploch, obchodů, restaurací, kaváren, školek a škol a která uspokojují rozmanité potřeby obyvatel Vídně.

Další informace o vídeňském modelu sociálního bydlení najdete na <https://socialhousing.wien/>

1. Představení PDS

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

Založení PDS

Hlavní město Praha (HMP) je správním, ekonomickým, obchodním a kulturním centrem České republiky, jehož zajímavé pracovní příležitosti a atraktivní životní styl každoročně láká desetitisíce nových obyvatel. Očekává se, že tento trend tzv. urbanizace, který se týká celého metropolitního regionu, neustane, ale naopak ještě výrazně posílí. Převis poptávky nad nabídkou bydlení v hlavním městě dramaticky zvyšuje jeho cenu a omezuje tak jeho dostupnost.

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. Vzhledem k tomu, že realitní development je vysoce odbornou, investičně a časově náročnou činností, založila pro realizaci svého schváleného záměru samostatnou odbornou městskou organizaci Pražskou developerskou společností (PDS).

Vzniku PDS předcházely zhruba roční přípravy, které spočívaly v získávání zkušeností od obdobných 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 prověřováním vhodných pozemků a prvními rozvahami o možnostech jejich využití zejména pro rezidenční výstavbu.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy byly v květnu 2020 PDS předány k hospodaření pozemky o celkové rozloze 40 hektarů vhodné pro výstavbu 6 000 až 8 000 bytů v horizontu 10 až 15 let. Zároveň začal vznikat odborný tým, který od října 2020 vede ředitel Petr Urbánek.

Cíle PDS

Primárním dlouhodobým 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.

Pražská developerská společnost komplexně přistupuje k přípravě jak bytových projektů městského nájemního bydlení, tak k rozvoji větších území v majetku města, na kterých 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), a křehké skupiny obyvatel jako jsou rodiče samoživitelé a osaměle žijící senioři.

Strategie PDS v letech 2020–2023

Pražská developerská společnost přenáší do městského prostředí postupy, které jsou standardem profesionálních developerských firem. Díky tomu je zajištěna nákladová a procesní efektivita komplexní přípravy jednotlivých projektů a intenzivní spolupráce se širokou škálou odborných profesí, kterými město nedisponuje.

Na portfoliu svěřených městských pozemků prováděla PDS v prvních letech činnosti zejména tzv. land development, do něhož spadá zejména sjednocování městského pozemkového vlastnictví pod jednu veřejnoprávní entitu tak, aby bylo možné následnou projektovou přípravu efektivně řídit a koordinovat. Zároveň se PDS věnovala zpracování podkladových ekonomických, stavebních a sociodemografických analýz a přípravě koncepčních návrhů budoucích projektů.

Poté co byl v závěru roku 2021 Radou hl. m. Prahy schválen postup k několika prvním připravovaným projektům do jejich další investičně-projektové fáze, zahájila PDS v roce 2022 sérii výběrových řízení na zpracovatele projektových dokumentací a dodavatele projektových prací. V roce 2022 byly také vypsaný historicky první architektonické soutěže na městský bytový development: na bytový dům V Botanice (Praha 5) a bytový dům Vršovická (Praha 10). V obou případech se jich účastnila renomovaná architektonická studia ze zahraničí.

V roce 2023 následovala další výběrová řízení na zpracovatele projektových prací a některé projekty postoupily do fáze přípravy dokumentace pro územní řízení, popř. spojené územní a stavební řízení.

Pražská developerská společnost se také významně zapojila do mezinárodního projektu ASCEND. Projekt kompletní nové čtvrti v Dolních Počernicích, pilotní projekt hl. m. Prahy v mezinárodní síti ASCEND, je připravován v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje a PDS tak bude moci do přípravy projektů zahrnout různé přístupy a technologie, které šetří životní prostředí a nabízí zejména energetické úspory, popř. energetickou soběstačnost, šetření pitnou vodou či snižování uhlíkové stopy projektů PDS ať už ve fázi

realizace, či následného provozu. K 31. prosinci 2023 PDS čítalo portfolio městských pozemků svěřených k hospodaření více než 750 tis. m².

Projekty strategického významu

V roce 2022 Rada hl. m. Prahy pověřila PDS koordinací projektové přípravy dvou prestižních projektů, jež mají strategický význam pro celou Českou republiku. Jde o projekt Vltavské filharmonie – moderního koncertního sálu a výstavního prostoru na Vltavské a o projekt nového sídla pro Agenturu Evropské unie pro kosmický program (EUSPA) na Palmovce.

V roce 2023 PDS pracovala na přípravě dokumentace pro transformaci budovy „Centra nová Palmovka“ pro nové sídlo EUSPA na Palmovce tak, aby Odbor investic Magistrátu hl. m. Prahy mohl v říjnu 2023 vypsat výběrové řízení na generálního dodavatele stavby.

Činnosti na straně PDS byly ve vztahu k tomuto projektu ukončeny v říjnu roku 2023 a následně v prosinci 2023 rozhodnutím RHMP a ZHMP byly pozemky a nemovitosti týkající se „Centra Nová Palmovka“ vyjmuty ze zřizovací listiny PDS.

Úspěchy uplynulých tří let

ROK 2020

Červen 2020	Založení PDS Nemovitostní portfolio PDS čítá 400 000 m ² svěřených městských pozemků.
Říjen 2020	PDS získává sídlo v Radničních domech Ředitelem je Radou hl. m. Prahy jmenován Petr Urbánek, který začíná vytvářet tým projektových manažerů PDS.

ROK 2021

Leden 2021	První zasedání Investičního expertního výboru (IEV), který tvoří přední odborníci na ekonomiku, realitní development a stavební právo.
Květen 2021	Historicky první tržní ocenění nemovitostního portfolia městských pozemků, které byly PDS předány k hospodaření. Tržní hodnota je vyčíslena na 2,939 mld. Kč.
Červen 2021	Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy je schváleno RHMP. Jde o unikátní koncepční dokument i v celorepublikovém kontextu.

Září 2021	Zahájení spolupráce s vysokými školami – s Fakultou architektury ČVUT na semestrálním zadání projektu Palmovka a s programem MBARE na VŠE na diplomním developerském projektu pro lokalitu Nové Dvory.
Září 2021	Rada HMP schvaluje postup prvních projektů PDS, které byly již před tím schváleny a posouzeny IEV, do další fáze investiční a projektové přípravy.
Říjen 2021	První prezentace rozvojových území Palmovka a Nové Dvory na prestižním realitním veletrhu Expo Real v Mnichově.
Listopad 2021	PDS vypisuje první výběrové řízení na architektky a projektanty. Jde o mateřskou školu Na Hutích v Praze 14.
Prosinec 2021	Patnáctičlenný tým PDS má na starosti 12 lokalit a celkem více než 50 investičních akcí.

ROK 2022

Únor 2022	PDS zahajuje sérii výběrových řízení na zpracovatele projektových dokumentací a dodavatele projektových prací pro první desítku svých projektů.
Březen 2022	PDS vyhlašuje historicky první architektonickou soutěž na městský development v Praze. Jde o bytový projekt V Botanice v Praze 5.
Březen 2022	PDS představuje rozvojová území Palmovka, Nové Dvory a Dolní Počernice na realitním veletrhu MIPIM v Cannes. Součástí prezentace je také velkoformátový prostorový model budoucí Palmovky, který vytvořili studenti FA ČVUT za podpory a spolupráce s PDS.
Duben 2022	Rada hl. m. Prahy pověřila PDS úkoly spojenými s koordinací projektové přípravy Vltavské filharmonie.
Červen 2022	PDS vyhlašuje druhou architektonickou soutěž – na bytový dům Vršovická v Praze 10.
Červen 2022	PDS se stává členem České rady pro šetrné budovy.
Červen 2022	Rada hl. m. Prahy pověřuje PDS, aby nastavila proces projektové přípravy budovy bývalého Centra Nová Palmovka jako nového sídla Agentury Evropské unie pro kosmický program (EUSPA).
Červenec 2022	PDS nechává zpracovat každoroční tržní ocenění svého rozšířeného portfolia. Tržní hodnota městských pozemků předaných PDS k hospodaření vzrostla na 4,298 mld. Kč.
Srpen 2022	Odborná porota architektonické soutěže na bytový dům V Botanice vyhlašuje vítěze. Stává se jím pražský Ateliér bod architekti.
Září 2022	Začíná postupné fungování projektového týmu Vltavské filharmonie pod hlavičkou PDS.
Říjen 2022	PDS prezentuje projekty Palmovka, Nové Dvory a Dolní Počernice na veletrhu Expo Real v Mnichově.
Říjen 2022	Odborná porota architektonické soutěže na bytový dům Vršovická vyhlašuje vítěze. Stává se jím brněnský ateliér Kuba & Pilař architekti.

Prosinec 2022	PDS představuje koncepční studii dostupného městského bydlení a veřejného prostoru na Černém Mostě tamějším občanům v rámci veřejného jednání.
Prosinec 2022	Šestnáctičlenný tým PDS má na starosti 17 lokalit a celkem téměř 60 investičních akcí.

ROK 2023

Leden 2023	PDS zahajuje sérii výběrových řízení na zpracovatele projektové dokumentace pro připravované bytové projekty.
Únor 2023	PDS představuje odborné veřejnosti a odborným médiím velkoformátový model Nových Dvorů, který vytvořili studenti FA ČVUT v Praze.
Březen 2023	Projekt nové čtvrti v Dolních Počernicích je pilotním projektem PDS v rámci mezinárodní spolupráce programu ASCEND, který v rámci EU připravuje klimaticky neutrální městské čtvrti.
Květen 2023	Představení aktivit PDS v uplynulých dvanácti měsících novinářům.
Květen 2023	Představení aktivit PDS nově zvoleným starostům pražských městských částí.
Červen 2023	Úspěšné obhajoby developerských projektů posluchačů MBA programu zaměřeného na realitní development, investice a oceňování na Vysoké škole ekonomické v Praze (lokalita Sofijské náměstí). PDS je garantem zadání pro developerské projekty v hl. m. Praze.
Červenec 2023	Spuštěny informační webové stránky pro projekty V Botanice, Jalový dvůr a Vršovická.
Srpen 2023	PDS nechává zpracovat každoroční tržní ocenění svého aktuálního portfolia. Tržní hodnota městských pozemků předaných k hospodaření vzrostla na 7,124 mld. Kč.
Září 2023	Dokončení projektových příprav nového sídla agentury EUSPA a vypsání výběrového řízení na generálního dodavatele stavby Odborem investic MHMP.
Říjen 2023	Prezentace projektu Nové Dvory na mezinárodním realitním veletrhu Expo Real v Mnichově.
Prosinec 2023	Devatenáctičlenný tým PDS má na starosti 17 lokalit a celkem téměř 60 investičních akcí.

Lidé PDS



Petr Urbánek
ředitel



Ing. arch. Roman Brotánek
(autorizace ČKA)
projektový manažer



Ing. arch. Pavel Novák
projektový manažer



Ing. Rastislav Tomaščík, MBA
projektový manažer



Mgr. Martin Červinka, MBA
zástupce ředitele



Ing. Radka Kalfeřtová
projektová manažerka



Ing. Petra Vaněčková
projektová manažerka



Ing. Kristina Fillová
vedoucí kanceláře



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



Mgr. Hana Matějková
finanční manažerka



Ing. arch. Michaela Kloudová
projektová manažerka



Jaroslava Krutská
finanční kontrolorka



Ing. Jakub Kovářiček
projektový manažer



Martina Frintová
specialistka komunikace



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



Mgr. Anna Volencová, LL.M.
administrátorka veřejných zakázek



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



Šárka Olšanská
asistentka



Ing. David Mestek
projektový manažer

Mezi zaměstnanci PDS je nemálo aktivních sportovců a mimo kancelář se setkávají také při společných sportovních aktivitách. V roce 2023 reprezentovali v hojném počtu barvy PDS již tradičně na triatlonovém závodě

Doksyrace (16. září 2023 na Máchově jezeře), kde se v samostatné kategorii „REAL ESTATE CUP“ v konkurenci 33 štafet dvě štafety PDS umístily na 10. a 15. místě.



Doksy Race 2023, © PDS



Doksy Race 2023, © PDS



Doksy Race 2023, © PDS



V předvánočním čase PDS tradičně pořádá vánoční finanční sbírku na dobročinné účely. Mezi zaměstnanci PDS se tentokrát podařilo vybrat více než 10 tis. Kč,

kteří podpořili sbírku „Dobré spaní pro děti z Klokánku“, což pomohlo nákupu nových matrací do postýlek dětí v Žatci.

Investiční expertní výbor

Zřizovací listinou PDS (čl. VII. odst. 2.) byl zřízen také Investiční expertní výbor (IEV) PDS. Nominace členů IEV byla schválena Radou hl. m. Prahy 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 hl. m. Prahy a které jsou podkladem pro rozhodnutí o vynaložení finančních prostředků hlavního města. 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.

Všichni dále 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.

V roce 2023 se konalo jedno zasedání IEV. Na jednání IEV v červnu 2023 byl schválen další postup u projektů:

- Nové Dvory PROJEKT 1a a Nové Dvory PROJEKT 1b
- Na Hutích PROJEKT 3 - SV centrum

Předpokládáme, že další postup u těchto projektů bude předložen Radě hl. m. Prahy k projednání v první polovině roku 2024.

Složení Investičního expertního výboru:



Mgr. Martin Bendík, právo, advokátní kancelář Wilsons specialista na nemovitostní právo, realitní development a akvizice



Ing. arch. Jaromír Hainc, Ph.D., územní plánování, IPR Praha akademický pracovník a vysokoškolský pedagog (FA ČVUT)



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



Ing. arch. Lukáš Kohl, architektura a rezidenční development ateliér Doma je Doma architekt, developer, analytik menších developerských projektů



Ing. Miroslav Singer, Ph.D., bankovní sektor a financování Generali CEE Holding ekonom

2. Odborná příprava projektů PDS

Investiční akce a rozpočet na rok 2024

Na návrh PDS byly usnesením Rady hl. m. Prahy do číselníku akcí hlavního města zavedeny investiční akce na konkrétní projekty PDS. Větší území byla rozdělena na etapy či projekty vedené jako samostatné investiční akce. Celkem je v rozpočtu Prahy evidováno více než 60 investičních akcí PDS, u kterých lze v dnešních cenách

a při současné úrovni znalostí předpokládat celkové investiční náklady ve výši více než 40 mld. Kč včetně DPH. V tabulce jsou uvedeny investiční akce, pro které byly v rozpočtu hl. m. Prahy pro roky 2023 a 2024 schváleny prostředky a jsou tak nejdále v aktivní přípravě.

NÁVRH ROZPOČTU KAPITÁLOVÝCH VÝDAJŮ – CELKOVÝ PŘEHLED O AKCÍCH PODLE ROZPOČTOVÝCH KAPITOL A SPRÁVCŮ (v tis. Kč) ZA VLASTNÍ HLAVNÍ MĚSTO PRAHU

Kapitola: 01 - Rozvoj obce						
Odbor/organizace	Číslo akce	Název akce	Náklady akce celkem	Rozpočet upravený na r. 2023	Schválený převod fin. prostředků - KV z roku 2023	Návrh rozpočtu na r. 2024
Správce: 0004 - doc. Ing. arch. Petr Hlaváček						
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045709	Dolní Počernice - bytová výstavba	1 885 200,00	12 000,00	5 000,00	12 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045874	Smíchov - V Botanice	304 900,00	10 000,00	4 000,00	5 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045875	Nový Zlíchov	143 000,00	0,00	0,00	3 600,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045876	Černý Most - střed	842 500,00	4 500,00	2 500,00	5 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045877	Na Hutích PROJEKT 0 - infrastruktura	131 000,00	4 000,00	0,00	0,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045881	Na Hutích PROJEKT 4 - školka	100 000,00	0,00	0,00	2 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045884	Palmovka - Zenklova	176 700,00	4 000,00	0,00	3 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045887	Nové Dvory PROJEKT 0 - infrastruktura	513 200,00	20 000,00	10 000,00	10 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045890	Nové Dvory PROJEKT 4	197 000,00	5 000,00	1 000,00	8 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045892	Nové Dvory PROJEKT 6	3 105 000,00	0,00	0,00	2 000,00

PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045895	Nové Dvory PROJEKT 9	255 400,00	5 000,00	3 500,00	4 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045898	Vršovická - bytový dům	879 300,00	10 000,00	7 000,00	1 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045899	Dolní Počernice - infrastruktura	755 200,00	3 000,00	1 500,00	4 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045900	Dolní Počernice - Projekt 2	2 075 400,00	10 000,00	8 000,00	10 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046087	Nové Dvory PROJEKT 1	813 200,00	10 000,00	8 000,00	10 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046088	Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1	1 357 900,00	8 000,00	5 500,00	8 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046092	Beranka - Hor. Počernice - infra. PROJEKT 6	510 000,00	4 000,00	0,00	0,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046095	Peroutkova - Jinonická	313 800,00	4 000,00	1 000,00	8 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046340	CNP - Praha 8 - projektová příprava	96 100,00	10 000,00	0,00	0,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046393	Vltavská filharmonie - projektová příprava	1 149 000,00	36 000,00	0,00	88 300,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046628	Nové Dvory - veřejná vybavenost	580 000,00	500,00	0,00	0,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046629	Beranka - Hor. Počernice - škola - projekt	570 000,00	1 500,00	500,00	3 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046630	Dolní Počernice - škola - projekt	893 000,00	1 500,00	500,00	8 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046632	Palmovka - Sokolovská	1 004 000,00	1 500,00	0,00	0,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046634	Třeboradice - bytová výstavba	1 020 000,00	1 000,00	500,00	3 000,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046635	Jinonice - střední škola	386 000,00	500,00	0,00	0,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046636	Jinonice - bytové domy	1 139 000,00	500,00	0,00	0,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046637	Jinonice - Mezi Rolemi - bytová výstavba	121 000,00	0,00	0,00	0,00
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046638	Jinonice - bytový dům U Tyršovy školy	717 000,00	1 000,00	0,00	8 000,00
Celkem			21 671 387,00	157 500,00	50 000,00	212 900,00

Ocenění pozemků předaných PDS k hospodaření

Pražské developerské společnosti byly usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/3 ze dne 21. 5. 2020 zřizovací listinou předány k hospodaření pozemky a soubor pozemků za účelem přípravy projektů městské bytové výstavby. Usneseními Zastupitelstva HMP v následujících letech a k 1. červnu 2023, tedy k datu, ke kterému proběhlo poslední tržní ocenění, čítalo portfolio nemovitostí celkem 816 000 m².

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 dochází a bude docházet k jejich průběžnému zhodnocování v čase. Pro vyhodnocení a sledování změny hodnoty pozemků je třeba vždy znát hodnotu vstupní, která byla stanovena podle mezinárodních standardů tržního ocenění nemovitostí (metodika RICS ocenění).

PDS proto zadala historicky první zpracování aktuální tržní hodnoty portfolia pozemků, které jí byly předány k hospodaření zřizovací listinou ve znění z 21. 5. 2020, a předkládané ocenění bylo zpracováno k datu 1. 6. 2021.

PDS bude na základě rozhodnutí Rady hl. m. Prahy zajišťovat tržní ocenění každoročně, jak je to běžné například u otevřených podílových realitních fondů, aby měla k dispozici vždy aktuální přehled o hodnotě svěřeného nemovitého majetku. Návná tržní ocenění aktuálního portfolia svěřených nemovitostí byla zpracována k 1. 6. 2022 a k 1. 6. 2023.

Stanovení tržní hodnoty pozemků v majetku hlavního města 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 dostupného bydlení 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 úvěrového zatížení hlavního města a nalézt optimální modely bankovního financování. Předpokladem pro jakékoliv úvahy a 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 tržní hodnotu jednotlivých pozemků a lokalit. Uvedená tržní hodnota je znalcem odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena mezi dobrovolným

Tržní ocenění pozemků předaných k hospodaření PDS, které zpracovala společnost Knight Frank

prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany by jednaly vědomě, obezřetně a bez donucení (definice dle evropských oceňovacích standardů 2012 – EVS 1, resp. článku 4 odst. 7 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 5 75/2013, o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky).

Tržní ocenění daného souboru nemovitostí připravovala ve všech třech případech mezinárodní poradenská společnost Knight Frank.

- Ocenění zpracované k datu 1. 6. 2021 stanovilo tržní hodnotu celkem 419 000 m² pozemků, které byly předány PDS k hospodaření, ve výši 2 939 000 000,- Kč (dvě miliardy devět set třicet devět milionů korun českých).
- Tržní ocenění nemovitostního portfolia PDS zpracované k 1. 6. 2022 stanovilo hodnotu celkem 683 000 m² na 4 298 800 000,- Kč (čtyři miliardy dvě stě devadesát osm milionů osm set tisíc korun českých).
- Tržní ocenění nemovitostního portfolia PDS zpracované k datu 1. 6. 2023 stanovilo hodnotu celkem 816 tis. m² pozemků na 7 123 980 000 Kč (sedm miliard jedno sto dvacet tři milionů devět set osmdesát tisíc korun českých).

Tržní hodnota srovnatelné části portfolia (tedy těch pozemků, které lze porovnat se stavem posledního ocenění k 1. 6. 2022, kdy tento soubor pozemků byl oceněn na 4,063 mld. Kč) činil při ocenění k datu k 1. 6. 2023 celkem 4,650 mld. Kč. Oproti ocenění k 1. 4. 2022 došlo k nárůstu jeho hodnoty o 587 mil. Kč.

Meziroční nárůsty tržních hodnot portfolia PDS jsou dány zejména změnami rozsahu a rozšiřováním jednotlivých lokalit developerskou přípravou jednotlivých projektů PDS a také obecným růstem cen na pražském realitním trhu.

PDS očekává, že k významnému navýšení tržní hodnoty svěřeného nemovitostního portfolia dojde po dokončení důležitých milníků v rámci investorsko-projektové přípravy u jednotlivých projektů zejména v klíčových lokalitách na Palmovce a na Nových Dvorech. Mimo jiné například navýšení stavebních kapacit, které umožní plně využít ekonomický, sociální a environmentální potenciál obou těchto lokalit, se přirozeně pozitivně odrazí i v jejich valuaci.

Model projektu Nové Dvory vznikl v rámci Ústavu nauky o budovách pod vedením prof. Ing. arch. Michala Kohouta



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 HPP)
1 - Černý Most	40 684,00	9 704,00	126 000 000	3 097,04	12 984,34
2 - Dolní Počernice	185 194,00	78 734,10	988 000 000	5 334,95	12 548,58
3 - Nové Dvory	155 154,00	111 268,00	850 000 000	5 478,43	7 639,21
4 - Krč	6 847,00	12 325,00	316 000 000	46 151,60	25 638,95
5 - Kobylisy	10 067,00	3 000,00	41 000 000	4 072,71	13 666,67
6 - Kyje	61 216,00	54 620,00	398 000 000	6 501,57	7 286,71
7 - Libeň	17 849,00	20 467,00	389 000 000	21 793,94	25 714,29
8 - Smíchov - Štefánikova	1 191,00	5 950,00	153 000 000	128 463,48	25 714,29
9 - Smíchov - Zlíchov	1 958,00	1 950,00	38 000 000	19 407,56	19 487,18
10 - Vršovice	11 435,00	14 955,00	350 000 000	30 607,78	23 403,54
11 - Beranka (Horní Počernice)	61 632,00	45 048,00	328 000 000	5 321,91	7 281,12
12 - Jinonice - Prokopových	64 603,00	11 915,00	127 000 000	1 965,85	10 658,83
13 - Jinonice - Peroutkova	18 904,00	5 914,00	133 000 000	7 035,55	22 489,01
14 - Nádraží Braník	29 018,00	23 445,60	64 000 000	2 205,53	2 729,72
15 - Libeňský přístav	15 660,00	15 696,00	349 000 000	13 522,01	22 234,96
16 - Centrum Nová Palmovka*	16 382,00	45 516,00	1 223 980 000	74 714,93	26 891,20
17 - Palmovka (Sokolovská západ)	16 835,00	32 884,00	682 000 000	40 510,84	20 739,57
18 - Palmovka (Sokolovská východ)	6 449,00	6 911,60	144 000 000	22 329,04	20 834,54
19 - Jinonice - U Tyršovy školy	2 840,00	5 112,00	123 000 000	43 309,86	24 061,03
20 - Jinonice - Waldorfské lyceum	38 968,00	10 952,00	232 000 000	5 953,60	21 183,35
21 - Třeboradice	53 187,00	15 523,00	69 000 000	1 297,31	4 445,02
Celkem	816 073,00	531 890,20	7 123 980 000,00	-	-

* Pozemky a nemovitosti v k.ú. Libeň týkající se „Centra Nová Palmovka“ byly v rozhodnutí ZHMP v prosinci 2023 ze zřizovací listiny PDS vyjmuty.

Lokalita Nové Dvory - současný stav, pohled z dronu



Financování projektů PDS

PDS připravuje návrh struktury financování projektů dostupného městského bydlení

Na základě úkolu Rady hl. m. Prahy č. 810/2021 PDS prověřila možnosti a je připravena podílet se na vytvoření koncepce alternativních způsobů financování investičních projektů hlavního města zejména v oblasti tzv. dostupného bydlení s níže uvedenými závěry a východisky pro další případný postup.

Pražská developerská společnost zahájila během tří let své existence investiční projektovou přípravu více než 60 větších i menších projektů nebo rozsáhlejších městských celků na pozemcích Prahy, jejichž příprava a realizace má pozitivní vliv na sociální, environmentální a ekonomické prostředí v hlavním městě.

Hospodářská prospěšnost projektů PDS je v současné době realizována zejména zhodnocením existujících nemovitostních aktiv proaktivní holistickou multidisciplinární investorskou projektovou přípravou a přístupem.

Pokud by projekty PDS byly hypoteticky k dnešnímu dni realizovány a uvedeny do provozu, lze oprávněně předpokládat, že by generovaly příjem z nájemného přibližně 1 miliardu Kč ročně. Do budoucna lze z pohledu hlavního města odpovědně zvážit vytvoření struktury využití kapitalizace příjmů nejen z projektů realizovaných PDS v budoucnu, ale i z nájemného plynoucího ze současného portfolia hl. m. Prahy.

Kapitalizace příjmů z nájemného by umožnila vytvořit nové měřítko struktury a dynamiky financování – tedy rychlosti přípravy, realizace a provozu projektů PDS, respektive hlavního města. Optimálním alternativním nástrojem se – po prostudování aktuálně dostupných možností – jeví vytvoření a využití struktury tzv. „ELTIF“ (European Long-Term Investment Funds, Evropských fondů dlouhodobých investic).

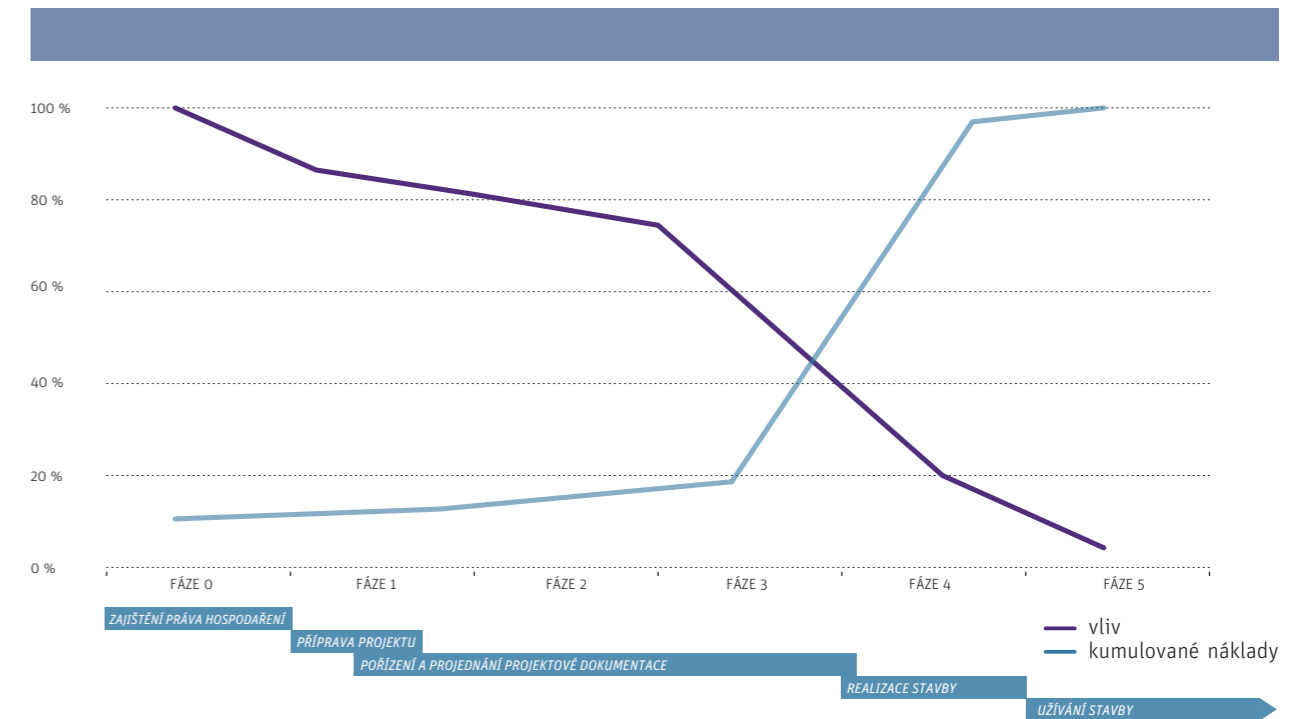
Fondy ELTIF jsou na základě Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie 2015/760 koncipovány jako sdílený investiční prostředek odpovídající poslání skupiny Evropské investiční banky (EIB), jímž je přispívat k vyváženému a nerušenému rozvoji vnitřního trhu

dlouhodobých investic v zájmu EU, respektive jejich členských zemí.

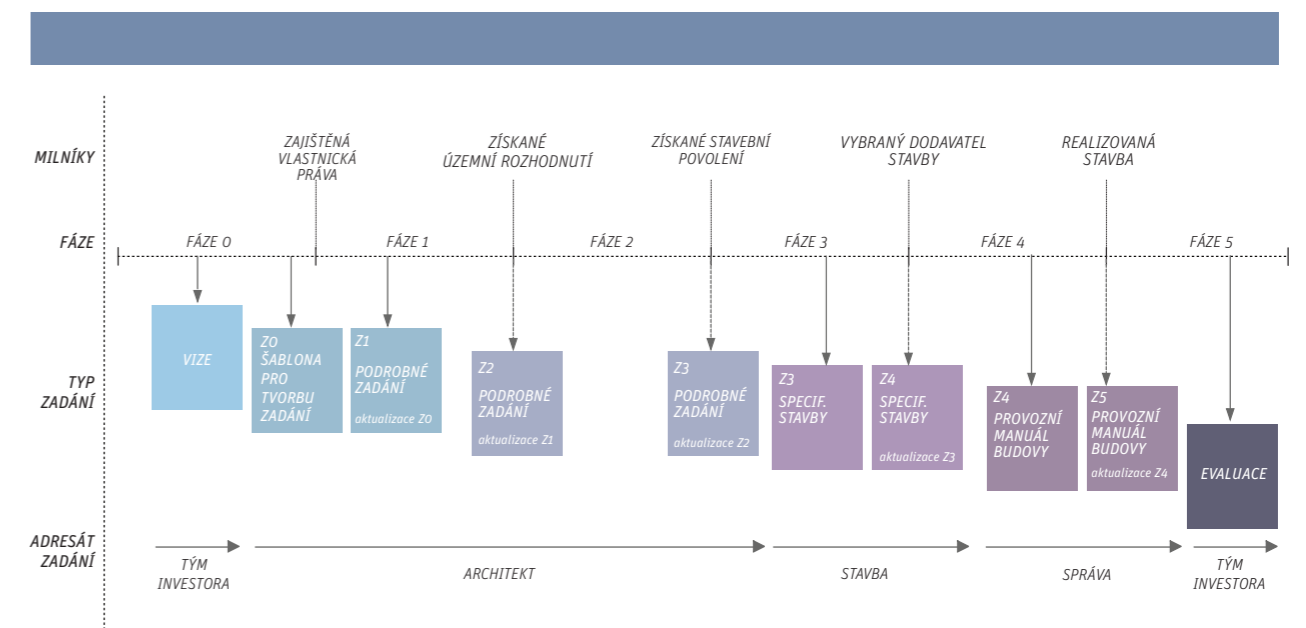
Fondy ELTIF jsou koncipovány také jako investiční prostředek do reálných aktiv, které mají díky své podstatě a vlastnostem hodnotu a mohou poskytovat výnosy. Reálnými aktivy se rozumí také infrastruktura a další aktiva poskytující hospodářský nebo sociální užitek, jako je vzdělávání, poradenství, výzkum a vývoj, včetně obchodních nemovitostí či nemovitostí určených k bydlení, pokud jsou tyto nemovitosti nedílnou nebo doplňkovou součástí dlouhodobého investičního záměru, který přispívá k unijnímu cíli promyšleného a udržitelného růstu.

Fondy ELTIF tak mohou vzhledem ke svému zaměření na kategorie dlouhodobých aktiv plnit určenou úlohu prioritního nástroje pro realizaci investičního plánu, jehož prostřednictvím mohou být směřovány prostředky na financování evropské infrastruktury a rozvoje malých a středních podniků ze skupiny Evropské investiční banky, ale i soukromých úspor.

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



Doporučený vývoj zadání investora v průběhu projektu (zdroj: PDS)





Mgr. Filip Horák

samostatný advokát se specializací na finanční právo a regulaci, mnoho let působil ve společnosti KPMG

Nové způsoby financování dostupného městského bydlení

Výstavba obecního bydlení představuje výzvu zejména z pohledu zajištění odpovídajících finančních zdrojů. Jaké mají obce, potažmo velká města jako Praha, v této oblasti možnosti?

Je pravdou, že rozsáhlejší výstavba obecních bytů se v České republice od roku 1989 nekoná. Tradičním způsobem je samozřejmě zřízení a budování, respektive rozšiřování, bytových fondů v rámci rozpočtů jednotlivých samospráv. Pro tyto rozpočty jsou stanovena pravidla spočívající mj. v maximální možné míře zadlužení veřejných rozpočtů. Vzhledem k nutnosti současně financovat i jiné projekty, ať už běžné provozní, nebo naopak

strategické a finančně náročné, pak na bytovou výstavbu zpravidla nezbývá dostatečný objem prostředků.

Jde o české specifikum, nebo je situace v jiných zemích pozitivnější?

Je známo, že lépe jsou na tom země, respektive města, která disponují bytovým fondem budovaným dlouhodobě, tedy v horizontu desítek let. Nedá se říci, že by dnes některá země či samospráva měla nějaký zázračný recept, jak bytovou výstavbu dramaticky urychlit. Je nicméně nutné se inspirovat a poohlížet spíše po jiných způsobech financování, než je výše zmíněný tradiční model. Tento směr ostatně preferuje také politika veřejné podpory ze strany EU. Konkrétně se bavíme např. o vydávání finančních nástrojů nebo využití regulovaných investičních fondů.

Co si pod těmito alternativními způsoby lze představit?

Ať už EU, nebo jiné mezinárodní subjekty, jako jsou Evropská investiční banka nebo Rozvojová banka Rady Evropy, preferují finanční podporu, nebo chcete-li, investice do transparentních struktur, které jsou i pro zahraniční

subjekty známé a srozumitelné. Dobrým příkladem může být investiční fond zřízený podle zákona o investičních společnostech a investičních fondech využívající označení ELTIF. Regulovaný investiční fond může být atraktivní i pro další institucionální investory, typicky banky, pojišťovny nebo penzijní fondy.

O jaký fond se v případě ELTIF jedná?

Jde o zkratku European Long-Term Investment Fund, v oficiálním českém překladu Evropský fond dlouhodobých investic. Bez ohledu na konkrétní právní formu jsou tyto fondy určeny, jak plyne přímo z jejich názvu, ke shromažďování peněžních prostředků pro financování projektů s dlouhým investičním horizontem a omezenou likviditou, které současně přispívají k udržitelnosti a hospodářskému a sociálnímu užítku. Právě výstavba městského bydlení pro preferované profese dobře odpovídá cílům ELTIF fondů. Příslušná legislativa pochází již z roku 2015, konkrétní podmínky fungování ELTIF byly však poměrně restriktivní, což zapříčinilo vznik jen malého množství těchto fondů. Evropská komise si tohoto problému byla vědoma, a proto dochází od počátku roku 2024 k novelizaci pravidel, od které si všichni slibují vyšší míru využití fondů ELTIF.

Dá se fungování investičního fondu k něčemu přirovnat?

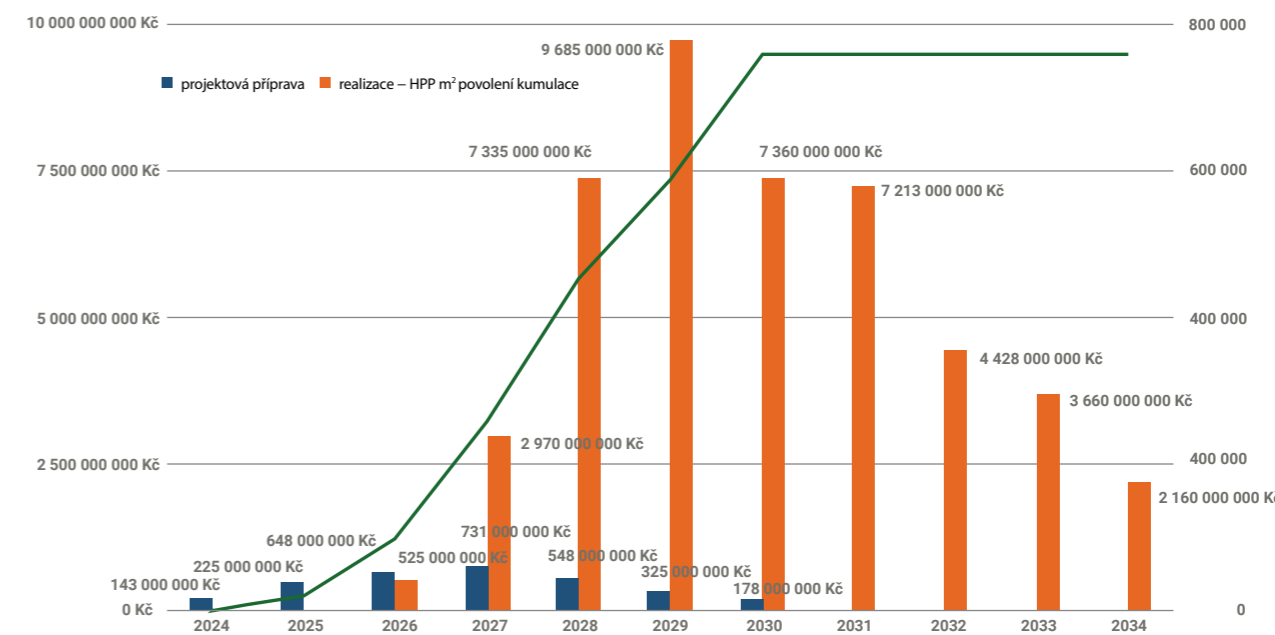
Předně je třeba říci, že klíčové je zachování kontroly obce

nad majetkem, který obec do fondu vkládá nebo jej v rámci fondu vytváří. K tomu může sloužit institut tzv. samosprávného fondu, kdy si město zachová akcionářskou kontrolu a zároveň jmenuje své zástupce v orgánech fondu. Tyto osoby musí splňovat podmínky odbornosti a důvěryhodnosti a stejně jako celá struktura podléhají schválení České národní banky, která dohlíží na oblast kolektivního investování. Právní forma a detaily fungování fondu, včetně např. investičního výboru nebo znění statutu, jsou flexibilní a je nutné zvolit řešení, které bude nejlépe vyhovovat potřebám města a investorů.

Mohl byste uvést i konkrétní či modelový příklad, jak by mohla vypadat realizace nemovitostního projektu s využitím fondu?

Pokud budeme uvažovat o samosprávném fondu ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, tzv. SICAV, pak se nabízí využití podfondu jako oddělené jednotky majetku, do kterého by byly městem vloženy pozemky pro výstavbu, shromážděny peněžní prostředky pro realizaci výstavby a následně inkasováno nájemné. Nemovitosti pak mohou zůstat ve fondu nebo po uplynutí stanoveného investičního horizontu být převedeny zpět do majetku města nebo prodány. Administrativní zajištění, ať již přípravné fáze územního řízení, nebo následně inkaso nájemného a správa nemovitostí, může přitom poskytovat jiný odborný subjekt, který již disponuje odpovídajícím zázemím.

Předpoklad vývoje budoucích výdajů na přípravu a realizaci projektů PDS v případě postupné přípravy všech projektů v horizontu příštích 10 – 12 let



Analýza vývoje cen nájemního bydlení

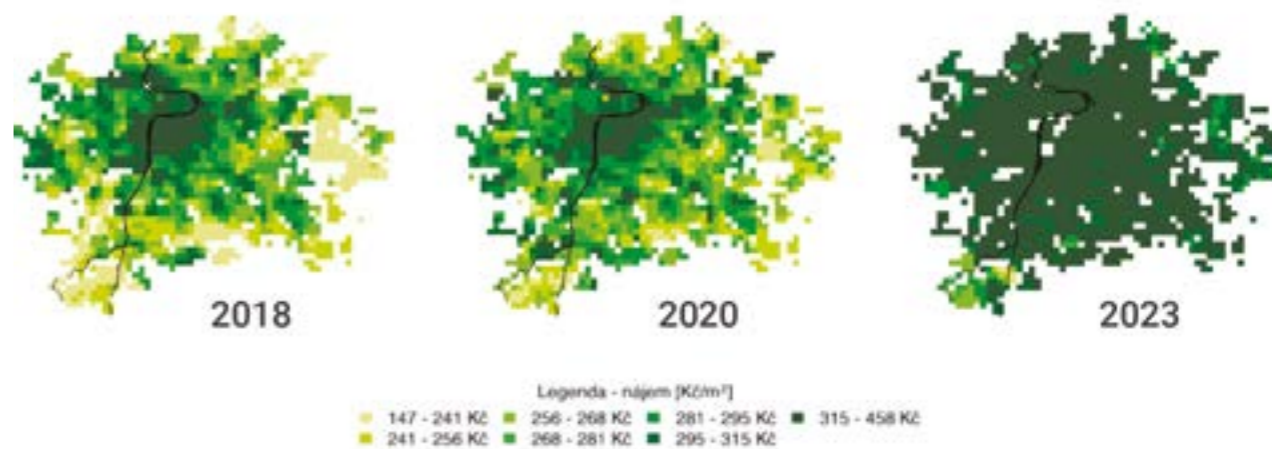
Hlavní město Praha od roku 2019 pravidelně pořizuje analýzy vývoje cen nájmu v Praze a má k dispozici pololetně aktualizovanou unikátní časovou řadu s údaji již od roku 2014. Poslední analýzu za rok 2023 objednala PDS, aby byl zachován komplexní pohled na vývoj nájemního v Praze v čase. Je tak možné porovnat trendy v úrovni nájemního i s obdobími před pandemií koronaviru.

Dynamický vývoj v roce 2022 ovlivnila uprchlická vlna v souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a také dramatická změna na trhu s nemovitostmi – nedostupnost hypotečního financování v důsledku nárůstu úrokových sazeb. V roce 2023 je patrný pokračující trend růst nájmu na území celé Prahy, zejména jako důsledek obtížně dosažitelného hypotečního financování společně se stále nedostatečnou nabídkou, kdy vysoké úrokové sazby mají svůj odraz v tendenci na straně investorů a developerů projekty zastavovat, přibrzďovat či odkládat vzhledem k významnému vlivu financování na nákladovou složku projektů. Tyto faktory nutně vedou k většímu tlaku na nájemním trhu a k růstu cen nájemního na celém území hlavního města.

Analýza se detailně věnuje také vývoji v jednotlivých katastrálních územích (s uvedením počtu nabídek v čase, ze kterých jsou získána očištěná a analyzovaná data) a také porovnání trendů mezi tradiční městskou zástavbou a pražskými sídlišti.

V druhé polovině roku 2023 ceny nájmu na území Prahy dále rostly (i když většinou nikoliv tak prudce jako na konci roku 2022), a to ve všech částech Prahy, relativní nárůst zaznamenaly všechny větší zkoumané lokality. Zatímco ještě v první polovině roku 2022 nájmy svým růstem dorovnávaly pokles nájmu během pandemie, v druhé polovině roku 2022 se již průměrné nájemné dostalo nad úroveň roku 2019. V roce 2023 nájemné již předpandemickou úroveň významně překročilo a dle analýzy činí celopražský průměr z nabídkových cen 391 korun za metr čtvereční. S ohledem na vývoj úrokových sazeb, nedostatečnou nabídku bydlení, ekonomickou nejistotu a pokračující válečný konflikt na Ukrajině lze během roku 2024 předpokládat další růst výše nájmu v Praze. V roce 2024 lze očekávat oživení poptávky po vlastnickém bydlení v důsledku snižování hypotečních sazeb, což se však projeví především opětovným nárůstem prodejních cen nemovitostí. Z hlediska nájmu lze očekávat růst úrovně nájmu během celého roku.

Průměrné nabídkové ceny nájmu
Průměry za minimálně 40 nejbližších nabídek, kvantily čtverců za celé období



Na podrobnějším grafu mezipololetní změny výše nájmu a cen bytů je patrné, že růst cen bytů kulminoval v prvním a druhém pololetí 2016, k vysokým tempům růstu se vrátil ve druhé polovině roku 2019 a od té doby trval do konce roku 2021, kdy růst začal zpomalovat. Tempo růstu nájmu kulminovalo v roce 2017, pak se výrazně snížilo a výše nájmu začala klesat v roce 2020 v reakci na koronavirovou krizi. Od druhého pololetí roku 2021 ale opět výše nájmu začala růst a v prvním a druhém pololetí roku 2022 dosáhla nejvyšších hodnot od počátku měření v roce 2014. Toto je dáno jednak oživením trhu po koronavirové krizi, ale zejména příchodem ukrajinských uprchlíků, kteří vytvořili pozitivní poptávkový šok na trhu s nájemním bydlením. Od roku 2018 transakční ceny bytů v průměru rostly poměrně stabilním tempem a vykazují cykličnost, kdy v prvním pololetí rostou průměrně pomalejším tempem než v druhém pololetí roku. Dále je zřetelnější vidět, že výraznější rozdíl v tempu růstu cen oproti nájmu panoval v první polovině období zhruba do začátku roku 2017, kdy průměrné nájmy rostly v průměru o 3,8 % za pololetí, kdežto ceny nemovitostí rostly v průměru o 5,3 %. Ještě větší rozdíl je ale v následujících letech, kdy ceny bytů až do konce roku 2022 rostly mezipololetním tempem 6 %, zatímco výše nájmu stagnovala a pak klesla – ve stejném období byl průměrný mezipololetní růst nájmu 3 %.

Celá analýza je dostupná na stránkách PDS www.pdspraha.eu/analýza_najemni_bydleni



Analýza strategických pozic na území hl. m. Prahy

PDS má k dispozici analýzu struktury tzv. preferovaných profesí v hlavním městě, pro které z pověření hl. m. Prahy připravuje projekty dostupného bydlení. Z podkladů, které zpracovala společnost CE-Traffic, která se věnuje sociodemografickým analýzám, vyplývá, že k 1. září 2022 měly vybrané preferované profese na území hl. m. Prahy celkem 105 501 pracovníků. Nejpočetnější skupinu tvořili lidé pracující ve zdravotnictví (49 178 osob) a ve školství (43 431 osob), kteří dohromady čítají 88 % pracovníků preferovaných profesí. V sociálních službách pracovalo 6 150 osob, u bezpečnostních složek 5 900 osob a v rámci požární ochrany pouze 842 lidé. Do analýzy nebyli zahrnuti další pracovníci ve státní správě a samosprávě, pracovníci centrálních státních úřadů umístěných v Praze, pracovníci úřadů práce, správy sociálního zabezpečení. Podle Českého statistického úřadu měla Praha k 31. 12. 2021 celkem 1 275 406 obyvatel, nicméně podle anonymizovaných geolokačních dat mobilních operátorů, které hlavní město Praha zadávalo v předchozích letech, reálně dlouhodobě žije v Praze více než 1,55 mil. obyvatel.

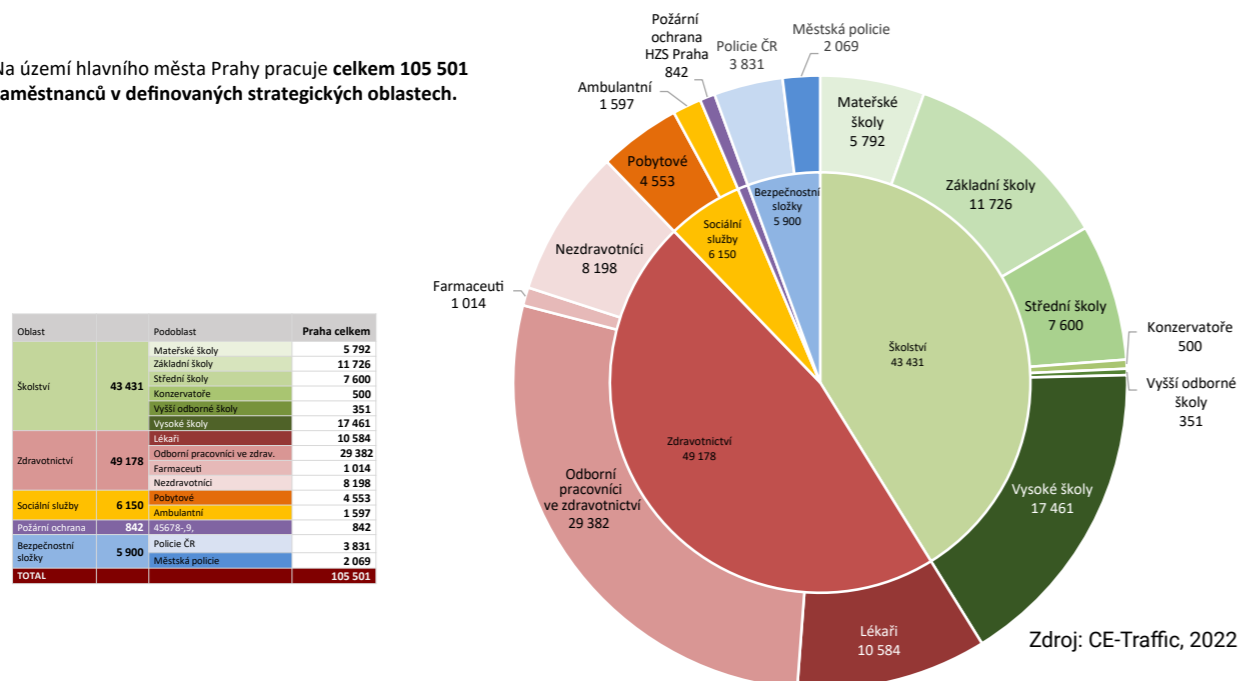
Rozmístění takových pracovních pozic v rámci hlavního města je poměrně nerovnoměrné, což souvisí především s rozložením velkých nemocnic a areálů vysokých škol jako míst s tisíci pracovníky v jedné lokalitě – jde zejména o Prahu 1 a 2, Prahu 5, Prahu 6 a Prahu 8.

Lze samozřejmě pouze odhadovat, jaký podíl těchto pracovníků aktuálně řeší své bydlení, případně kolik pracovníků dojíždí každý den do Prahy ze Středočeského kraje. Jistě však z těchto velkých čísel vyplývá, že každý projekt dostupného bydlení, kde bude možné poskytnout lidem těchto profesí bydlení s dlouhodobější jistotou nájemního vztahu, pomůže zajistit fungování vzdělávacích, zdravotních a sociálních služeb v hlavním městě. Z detailu rozložení těchto profesí v rámci města lze zhruba určit potřeby i deficity jednotlivých městských částí.

Analýza je dostupná ke stažení na stránkách PDS www.pdspraha.eu/analýza_preferovanych_profesi

Souhrnné výsledky analýzy

Na území hlavního města Prahy pracuje celkem 105 501 zaměstnanců v definovaných strategických oblastech.



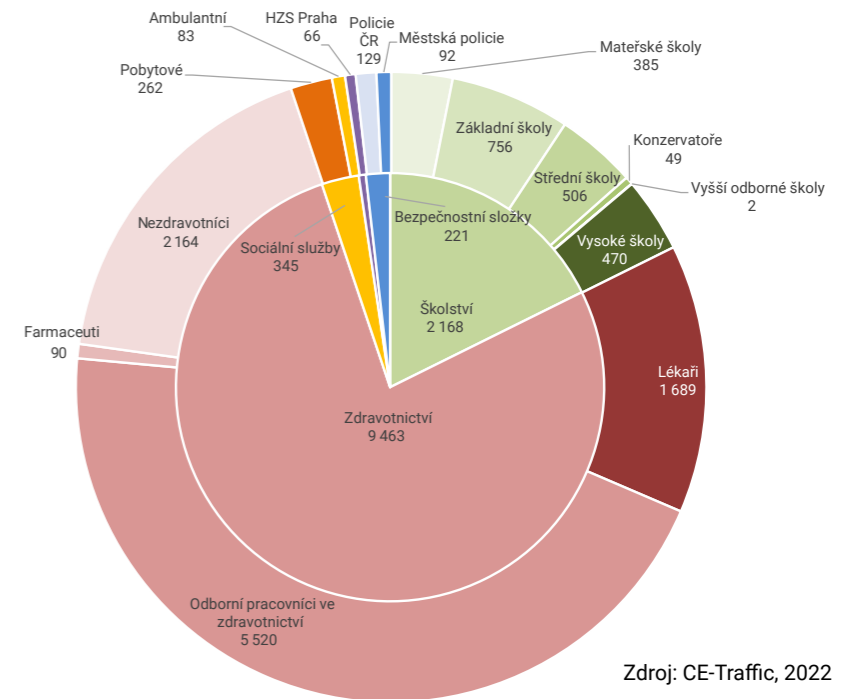
Zdroj: CE-Traffic, 2022

Souhrnné výsledky analýzy – Praha 5

Detailnější pohled na rozložení sledovaných pracovních pozic na území městské části Praha 5.

Na území správního obvodu Praha 5 pracuje celkem 12 263 zaměstnanců v definovaných strategických oblastech. Vzhledem k umístění velkých nemocnic (FN Motol, Na Homolce) na území Prahy 5 jsou výrazně zastoupeny strategické pozice v oblasti zdravotnictví.

Oblast	Podoblast	Praha 5
Školství	Mateřské školy	385
	Základní školy	756
	Střední školy	506
	Konzervatoře	49
	Vyšší odborné školy	2
	Vysoké školy	470
Zdravotnictví	Lékaři	1 689
	Odborní pracovníci ve zdrav.	5 520
	Farmaceuti	90
	Nezdravotníci	2 164
Sociální služby	Pobytové	262
	Ambulantní	83
	Sociální služby	345
Požární ochrana	HZS Praha	66
	Policie ČR	129
Bezpečnostní složky	Městská policie	92
	Městská policie	92
TOTAL		12 263

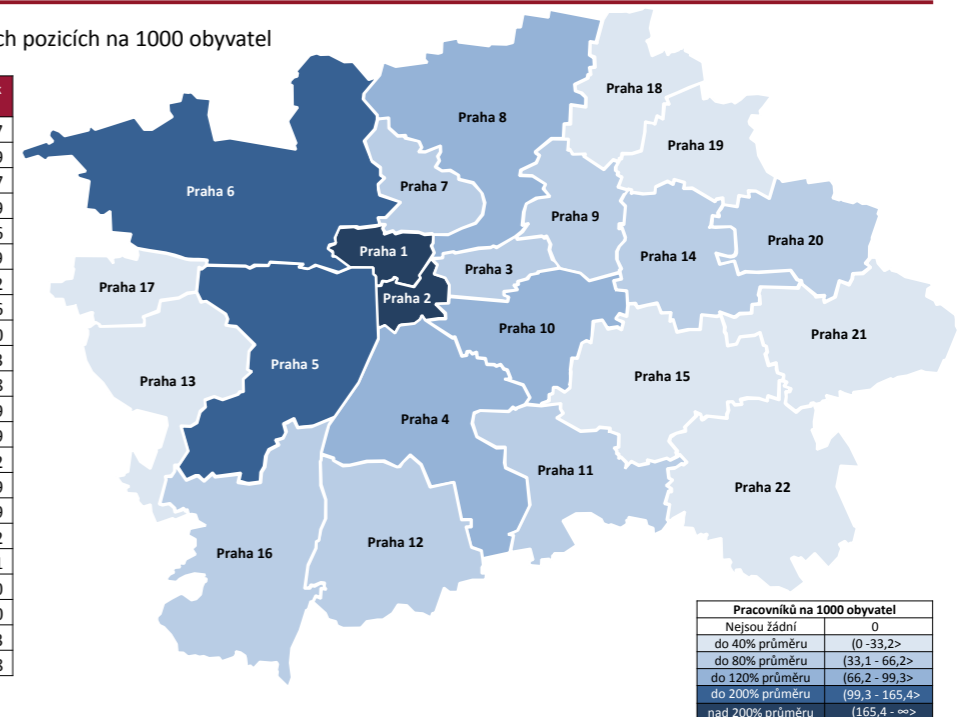


Zdroj: CE-Traffic, 2022

Souhrnné výsledky analýzy

Pracovníci ve všech strategických pozicích na 1000 obyvatel

Správní obvod	celkem	na 1000 obyvatel	Násobek průměru
Praha 1	9 845	369,9	4,47
Praha 2	13 676	296,6	3,59
Praha 3	4 037	55,4	0,67
Praha 4	12 197	90,0	1,09
Praha 5	12 262	137,1	1,66
Praha 6	13 036	115,1	1,39
Praha 7	2 336	51,5	0,62
Praha 8	9 005	79,6	0,96
Praha 9	2 922	49,6	0,60
Praha 10	10 193	93,4	1,13
Praha 11	3 211	39,7	0,48
Praha 12	2 692	40,5	0,49
Praha 13	2 146	32,5	0,39
Praha 14	1 697	34,7	0,42
Praha 15	1 591	32,2	0,39
Praha 16	977	40,1	0,49
Praha 17	812	26,7	0,32
Praha 18	845	25,9	0,31
Praha 19	459	32,8	0,40
Praha 20	641	41,4	0,50
Praha 21	492	27,1	0,33
Praha 22	430	23,3	0,28
CELKEM	105 501	82,7	



Pracovníků na 1000 obyvatel	
Nejsou žádní	0
do 40% průměru	(0 - 33,2>
do 80% průměru	(33,1 - 66,2>
do 120% průměru	(66,2 - 99,3>
do 200% průměru	(99,3 - 165,4>
nad 200% průměru	(165,4 - ∞>

Hlavní výstupy analýzy. Celkové počty pracovníků v jednotlivých částech Prahy

Zdroj: CE-Traffic, 2022

Expertní činnost PDS

Problematika dostupnosti bydlení se stala v posledních letech celostátním tématem a na straně veřejné správy a státu jsou patrné snahy o aktivní přístup pro zlepšení parametrů dostupnosti bydlení v celé republice. Současně však z hlediska profesionální přípravy projektů městského bydlení na straně veřejného sektoru či samosprávy je nastavení a fungování PDS unikátní v republikovém kontextu.

Zástupci PDS průběžně v rámci konzultací a osobních setkání poskytují své zkušenosti z přípravy projektů městské bytové výstavby dalším subjektům či zástupcům jiných měst.

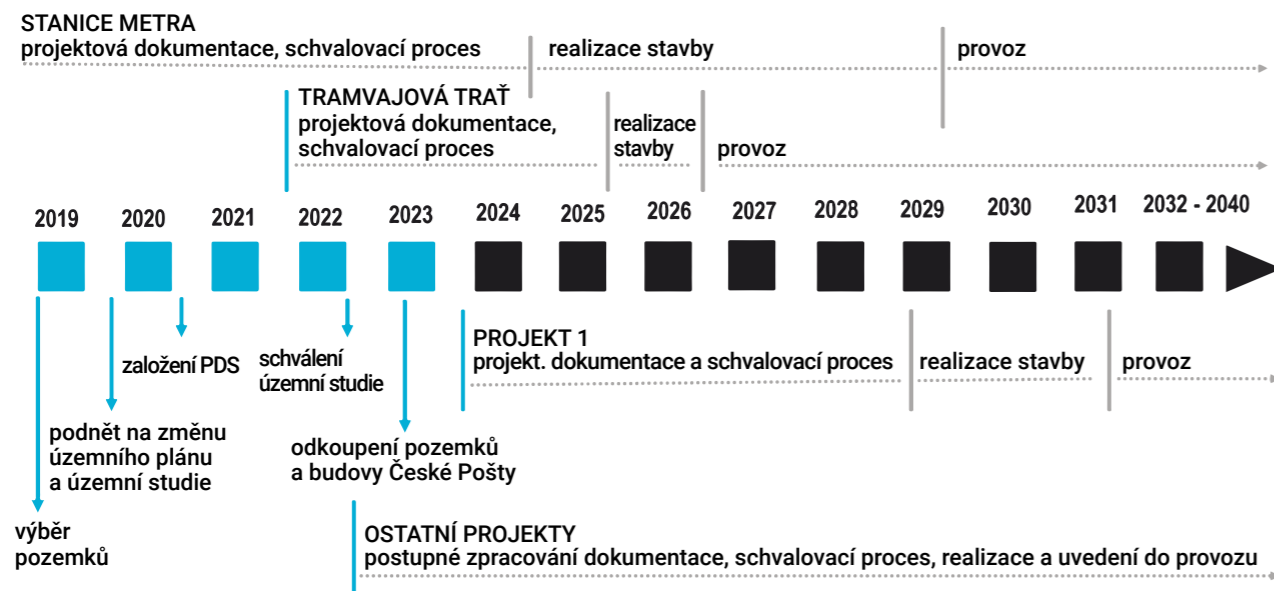
Během roku PDS přivítala politické nebo odborné zástupce Bratislavy, Trnavy, Zlína, Hradce Králové nebo Mnichova Hradiště.

Zástupci PDS jsou zváni do pracovních skupin a interních diskusí a jako odborní poradci Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstva financí, Ministerstva průmyslu a obchodu či agentury CzechInvest.

Pražská developerská společnost se průběžně podílí na konzultacích a přípravě podkladů ze strany hl. m. Prahy pro zamýšlené nebo realizované nemovitostní transakce například při posouzení vhodnosti akvizice nemovitostí od České pošty na území Prahy 4.

Na příkladu harmonogramu přípravy rozvoje území Nových Dvorů se všemi aspekty složitosti takového procesu a jeho dlouhodobé perspektivy zástupci PDS dokumentují komplexní souvislosti přípravy rozvoje území, resp. přípravy projektů městské bytové výstavby.

Nové Dvory HARMONOGRAM ROZVOJE ÚZEMÍ



Územní studie Nové Dvory, Odbor územního rozvoje MHMP, UNIT architekti, 2022



Zadání investora

Výstavba městských bytů

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 hl. m. Prahy v dubnu roku 2021, plní následující účel:

- Sjednocuje praxi při přípravě projektů městského nájemního bydlení.
- Definiuje 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 na straně PDS integrální součástí zadávacích dokumentací pro výběr dodavatelů projektových prací. Zadání investora je dle rozhodnutí RHMP taktéž závazné pro všechny organizace hl. m. Prahy a doporučeno pro obdobné aktivity jednotlivých pražských městských částí. Zadání investora je volně ke stažení na webových stránkách PDS: www.pdspraha.eu/zadani-investora-pro-mestskou-bytovou-vystavbu

V průběhu roku 2024 bude PDS vyhodnocovat dosavadní zkušenosti s užitím tohoto materiálu a připraví návrh případné aktualizace.



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

Výstavba základních škol

V roce 2022 připravila PDS ve spolupráci s FA ČVUT v Praze dokument Základní školy – Manuál pro zadávání projektů veřejných budov, který sjednocuje praxi při zadávání projektů veřejného základního školství na území hl. m. Prahy. Manuál komplexně shrnuje veškeré aspekty, které by veřejnoprávní investoři měli zohlednit. Obsahuje doporučení zejména ohledně:

- výběru vhodného pozemku a urbanistického/architektonického řešení,
- členění vnitřních prostor určených pro vzdělávání dětí i provozní zázemí,
- exteriérů a rozdělení školního pozemku na sportoviště, školní zahradu, dopravní obsluhu apod.,
- technických, právních, bezpečnostních a hygienických předpisů.

ZŠ Manuál je k dispozici volně ke stažení na webových stránkách PDS: www.pdspraha.eu/zs-manual-pro-zadavani-projektu-ve-rejnych-budov

PDS tento materiál aktivně využívá, protože v současné do rozvoje několika lokalit spadá i příprava škol v Dolních Počernicích, v Horních Počernicích, na Nových Dvorech, na Palmovce a výhledově zřejmě také projekt střední školy v Jinonicích.



Základní školy – Manuál pro zadávání projektů veřejných budov zpracovaný ČVUT a PDS v roce 2022

Agenda PDS projednaná Radou hl. m. Prahy v roce 2023

R-46581 k návrhu dalšího postupu přípravy projektu bytové výstavby „Beranka – Hor. Počernice – byt. domy PROJEKT 1“

R-46582 k návrhu dalšího postupu přípravy projektu veřejné vybavenosti „Dolní Počernice – škola – projekt“

R-46586 k návrhu dalšího postupu přípravy projektu bytové výstavby „Jinonice – bytový dům U Tyršovy školy“

R-46587 k návrhu dalšího postupu přípravy projektu výstavby školy „Beranka – Hor. Počernice – škola – projekt“

R-46746 k návrhu na změnu zřizovací listiny Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizace v působnosti odboru UZR MHMP

R-49398 k tržní hodnotě pozemků předaných k hospodaření Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizaci

R-49572 k návrhu na změnu zřizovací listiny Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizace – v působnosti odboru UZR MHMP



Dolní Počernice, LOXIA, 2023

Odborná partnerství a veřejná vystoupení

Spolupráce s vysokými školami

Na přípravě svých projektů PDS dlouhodobě intenzivně spolupracuje s vysokými školami. V akademickém roce 2021/2022 studenti Fakulty architektury ČVUT hledali urbanistické řešení rozvojového území na Palmovce a sestavili pro něj velkoformátový 3D model, který sklídl úspěch na mezinárodním veletrhu MIPIM 2022 ve francouzském Cannes. Spolupráce pokračovala i v akademickém roce 2022/2023 a byla zaměřena na rozvojové území Nové Dvory. Jedním z výstupů bylo také zpracování velkoformátového 3D modelu Nových Dvorů, který byl odborné veřejnosti, zástupcům pražských městských částí a odborným médiím představen v únoru 2023 na Fakultě architektury ČVUT. Petr Urbánek, ředitel PDS, je jedním z lektorů modulu Development vyučovaném na FA ČVUT.

PDS je také partnerem realitního MBA programu (MBARE - MBA Real Estate) Vysoké školy ekonomické, který má akreditaci mezinárodní profesní organizace RICS pro komerční nemovitosti a jejich oceňování. V letech 2021 až 2023 byla odborným garantem a konzultantem předmětu Developerský projekt, v jehož rámci posluchači MBARE prověřovali vybraná území v majetku MHMP vhodná pro městskou výstavbu. V roce 2023 absolvovali kurz MBA studenti, kteří se věnovali možné transformaci území Sofijského náměstí v Praze 12. Prezentací navrhovaných developerských projektů posluchači 4. běhu MBARE úspěšně zakončili své postgraduální studium. Spolupráce s MBARE pokračuje i v akademickém roce 2023/2024, kdy se studenti

5. běhu MBARE zabývají lokalitou Palmovky, tedy částí území, které je pod majetkovou kontrolou hlavního města.

Dále se PDS podílí na přípravě a vedení čtyřsemestrálního programu celoživotního vzdělávání Development, který je připravován ve spolupráci Masarykova ústavu vyšších studií ČVUT a FA ČVUT, kurz je součástí projektu NPO_ČVUT_MSMT-16597/2022.

Cílem výukového programu je porozumět vztahům ve všech fázích developerského projektu v komplexních

souvislostech dokumentovaných a prověřovaných na konkrétních projektech a lokalitách. Kurzy jsou určeny pro pracovníky na odborných pozicích v soukromé i veřejné sféře, kteří se významně podílejí na organizaci a formování vystavěného prostředí, účastníky prvního běhu je mj. i několik zástupců MMR nebo dalších entit z veřejného sektoru.



Státní závěrečné zkoušky MBARE, Vysoká škola ekonomická v Praze, 2023



Dolní Počernice, LOXIA, 2023

Setkání s médii

Pražská developerská společnost uspořádala v roce 2023 setkání s médii, v rámci kterého shrnula svou dosavadní činnost a představila postup v největších projektech.

Akce se zúčastnili novináři, kteří tematicky pokrývají Prahu, realitní trh / development a architekturu.



Setkání s médii 3. května 2023 v sídle PDS

Aktivní účast na odborných konferencích, seminářích a výstavách

V roce 2023 se zástupci PDS zúčastnili řady odborných konferencí, seminářů a setkání, kde prezentovali přístup PDS k přípravě projektů a konkrétní příklady projektové a developerské přípravy. Na mezinárodních realitních veletrzích MIPIM 2023 a Expo Real 2023, kterých se Praha účastnila, byly projekty PDS klíčovou součástí těchto prezentací.

Trendy na rezidenčním trhu, diskusní setkání ARTN, leden 2023

Představení 3D modelu Nových Dvorů na FA ČVUT, Praha, únor 2023

Veletrh MIPIM 2023, Cannes, představení projektů PDS v rámci prezentace hl. m. Prahy, březen 2023

The Counselors of Real Estate – International Conference Prague, červen 2023

Kulatý stůl TVIZE, představení projektů PDS, září 2023

Can housing be affordable, diskusní setkání The Prime + Wolf Theiss, říjen 2023

Rozbouřené vody nájmu administrativních budov, diskusní setkání ARTN, říjen 2023

Veletrh Expo Real 2023, představení projektů PDS v rámci prezentace hl. m. Prahy, říjen 2023

Konference Platformy městských architektů – Kutná Hora, říjen 2023

Best of Realty 2023, listopad 2023



Představení modelu Nových Dvorů, ČVUT, únor 2023

Výhled činnosti pro rok 2024

V roce 2024 významně postoupí příprava projektů, u nichž byla v roce 2023 vypsaná výběrová řízení na zpracovatele projektové dokumentace / projektových prací, nebo architektonické soutěže.

S vybranými architekty/projektanty byly podepsány smlouvy o dílo a zahájeny práce na jednotlivých fázích konkrétních projektů. Lze předpokládat, že u některých projektů dojde již k projednání prvních verzí projektové

dokumentace s dotčenými orgány státní správy a získání potřebných stanovisek.

Budou pokračovat intenzivní práce na koordinaci a přípravě velkých rozvojových území – zejména v lokalitách Nové Dvory, Palmovka a Dolní Počernice.

V polovině roku 2024 bude také zpracována a předložena pravidelná roční aktualizace tržního ocenění portfolia pozemků, které byly předány PDS k hospodaření.

123**4**5678
91011121
31415161
71819202
12223242
52627282
93031323

2024



Model projektu Palmovka vznikl v Rámci Ústavu nauky o budovách pod vedením prof. Ing. arch. Michala Kohouta

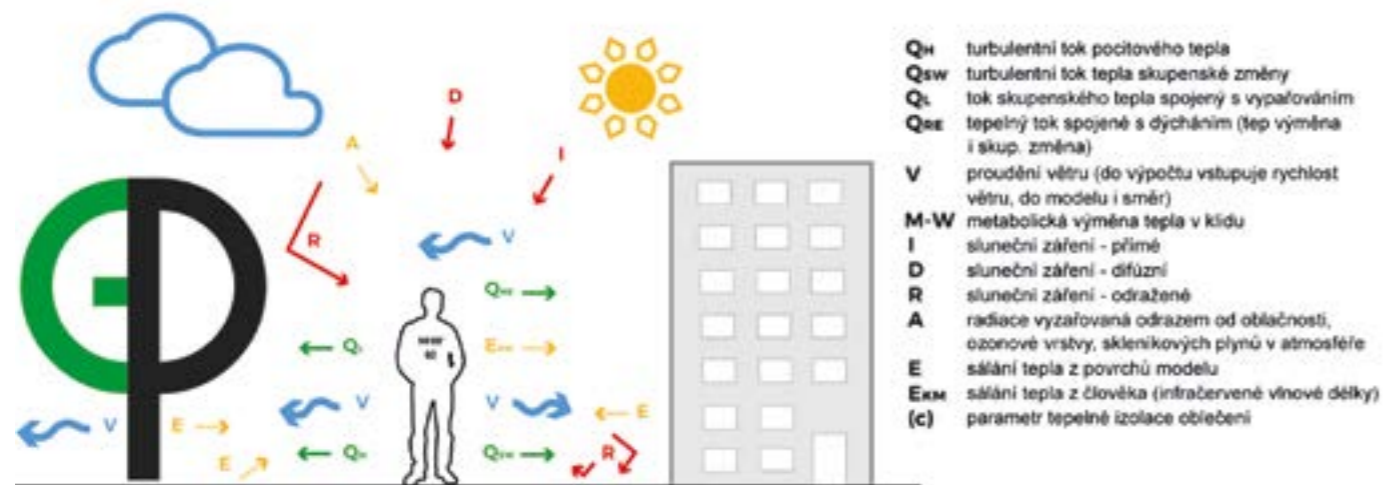
3. Životní prostředí

Udržitelnost a environmentální přístup k projektům

PDS v rámci přípravy svých projektů prověřuje možnosti naplnování klimatického závazku Prahy, kterým je snížení emisí CO₂ o 45 % do roku 2030 a dosažení klimatické neutrality do roku 2050. Za tímto účelem PDS spolupracuje s řadou tuzemských odborných institucí a společností a je také zapojena do mezinárodních iniciativ. Interním konzultantem udržitelnosti je Ing. Rastislav Tomaščík, MBA, projektový manažer PDS.

K tuzemským partnerům PDS v oblasti udržitelnosti patří UCEEB (Univerzitní centrum energeticky efektivních bu-

dov ČVUT), Česká rada pro šetrné budovy (Czech Green Building Council) a Pražský inovační institut, s nímž se podílí na strategii Cirkulární Praha 2030. Cílem je příprava projektů PDS tak, aby byla zajištěna jejich zvýšená životnost a zároveň nízká uhlíková stopa (popř. klimatická neutralita), smysluplný přístup k recyklaci stavebních materiálů a šetrné zacházení se zdroji energie a vody. Také tyto zásady reflektuje Zadání investora městské bytové výstavby, které je závazným podkladem pro tvorbu projektů dostupného městského bydlení.



Model energetické bilance, © GREENPASS a Katzschner, Campe, Kupski 2011

Evropský projekt ASCEND

Vytváření klimaticky neutrálních a energeticky pozitivních městských čtvrtí

Projekt ASCEND je součástí klíčového programu EU s názvem Horizon Europe, z něhož jsou financovány výzkumy a inovace mimo jiné podporující klimatickou neutralitu evropských měst budováním energeticky pozitivních a CO₂ neutrálních městských částí (tzv. Positive Clean Energy Districts). Projekt ASCEND má za úkol urychlit projektování a realizaci PCED městských celků.

Projektu ASCEND se účastní celkem 10 evropských měst včetně Prahy. Na příkladu dvou vlajkových (Mnichova a Lyonu) budou sestaveny balíčky ověřených, inkluzivních a cenově dostupných řešení, které budou postupně zpřístupněny osmi partnerským městům, aby je mohla využít pro vytváření svých energeticky pozitivních a emisně neutrálních čtvrtí.

Celý program ASCEND potrvá do konce roku 2027. Nedílnou součástí bude i návrh implementace výsledků

do dalších projektů a rozšíření získaných znalostí v dalších evropských městech. Spolupráci odstartovala úvodní konference všech účastníků v Lyonu v únoru 2023. Na jaře 2023 se konal společný pracovní workshop v českém hlavním městě.

Za Prahu byla vytvořena pracovní skupina ze zástupců PDS, UCEEB a OICT, která společně připravuje koncept energeticko-environmentálního řešení pro projekt nové čtvrti v Dolních Počernicích. Tamější městské nájemní domy jsou připravovány v pasivním standardu s důrazem na akumulaci schopnosti vnitřních konstrukcí a pasivní stínění exteriéru. Nová čtvrť bude mít vlastní vícezdrojové energetické centrum a lokální distribuční soustavu. Počítá se s využíváním geotermické a solární energie a s kogenerační plynovou kotelnou a vlastními akumulacími zásobníky.



Setkání mezinárodní pracovní skupiny ASCEND, Lyon 2023

V druhé polovině roku 2023 bylo formulováno zadání výběrového řízení na generálního projektanta druhé fáze městské výstavby v Dolních Počernicích –

„DLP Projekt 2“, do kterého se výrazně promítlo energetické řešení UCEEB. Výběrové řízení bude vypsáno v Q1 2024.



Setkání mezinárodní pracovní skupiny ASCEND, Lyon 2023



Setkání mezinárodní pracovní skupiny ASCEND, Lyon 2023

Spolupráce s Buildigo

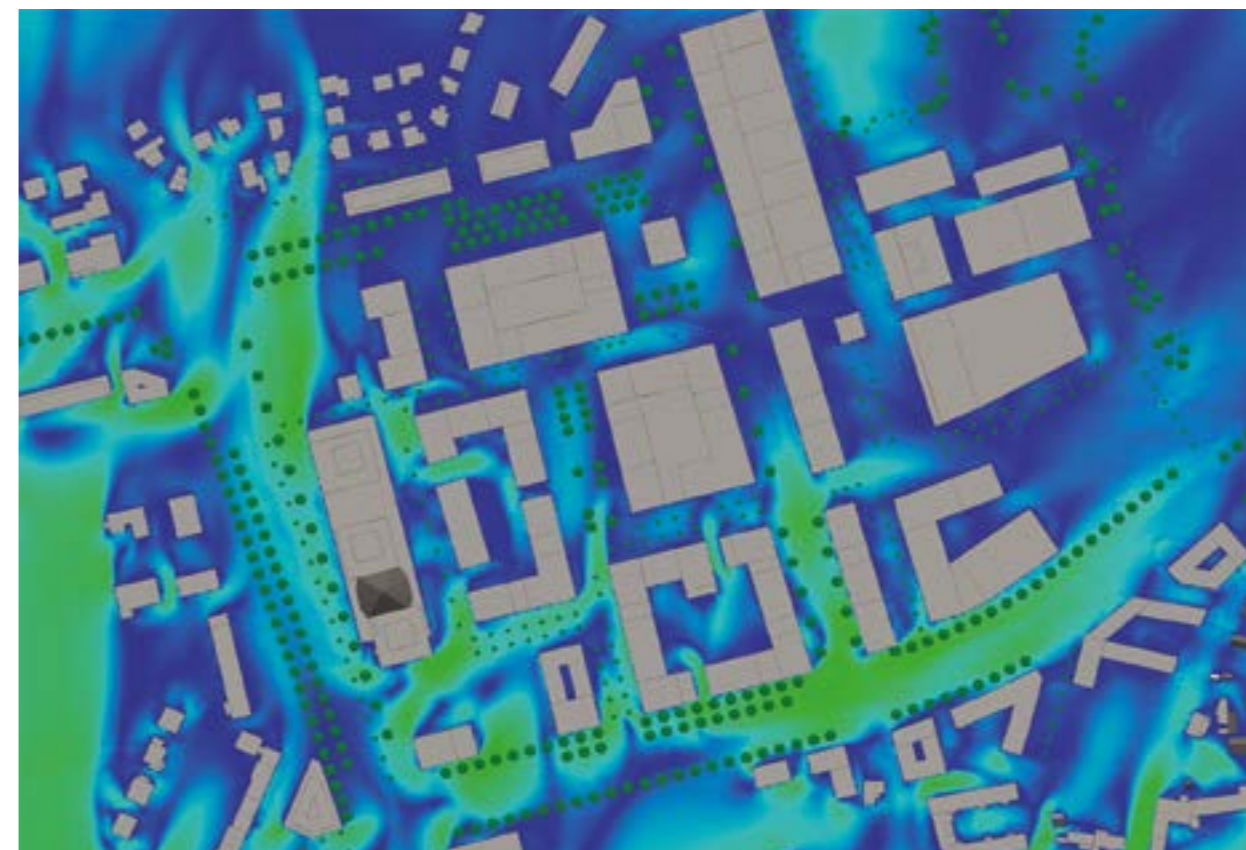
Podrobná environmentální studie pro Nové Dvory

Pražská developerská společnost se zabývá všemi aspekty rozvoje jednotlivých lokalit, a proto byla zadána podrobná environmentální studie pro lokalitu Nové Dvory. Jejím cílem bylo získat odborné posouzení vlivu návrhu územní studie Nové Dvory na veřejná prostranství v rámci nově budované lokality a na její blízké okolí a dále využít doporučení na optimalizaci návrhu tak, aby bylo možné jednak předejít potenciálně negativním vlivům a jednak vytvořit kvalitní životní podmínky pro budoucí obyvatele.

Projekt Nové Dvory má za cíl vytvořit příjemné a otevřené prostory, integrovat hlavní komunikaci a zahrnout zeleno-modrou infrastrukturu do celkového návrhu.

V rámci komplexního řešení environmentální studie bylo posouzeno proudění větru v lokalitě, vliv sluneční radiace, efekt zeleně z hlediska zastínění, zlepšení tepelného komfortu a výparu a bilance srážkových vod.

V rámci environmentální studie byla provedena dynamická simulace proudění větru a sluneční radiace v řešeném území, a to na základě klimatických dat specifických pro danou lokalitu, stejně jako informací o stávající a navrhované zástavbě a vegetaci. Pro účely této studie byly k dispozici digitální podklady včetně 3D modelu navrhované zástavby. Výstupem jsou grafické znázornění a textové vyhodnocení v rámci řešeného území ve více výškových úrovních.



Celkový pohled na lokalitu Nové Dvory se zobrazením rychlosti proudění větru v úrovni 1,5 m, © Buildigo 2023

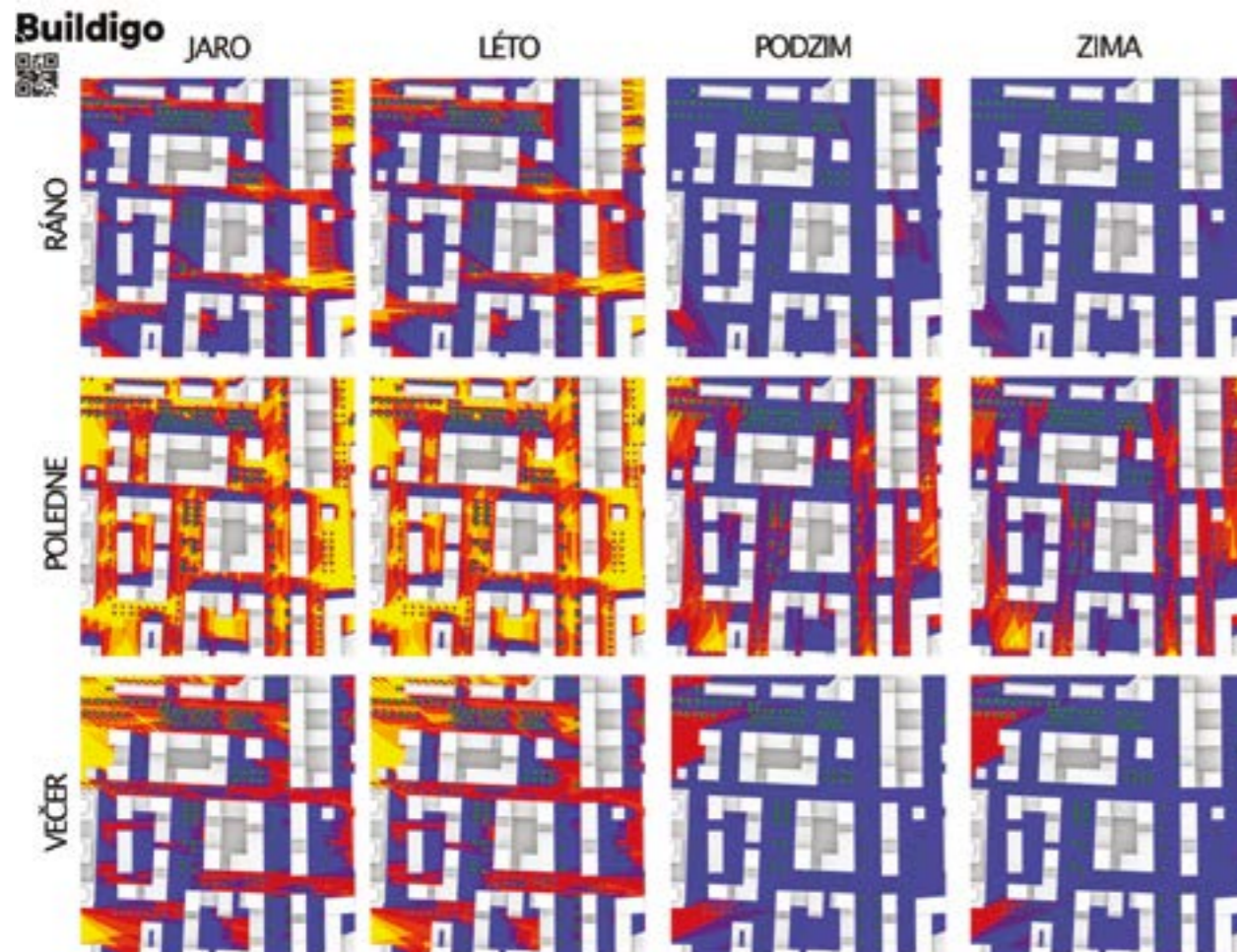
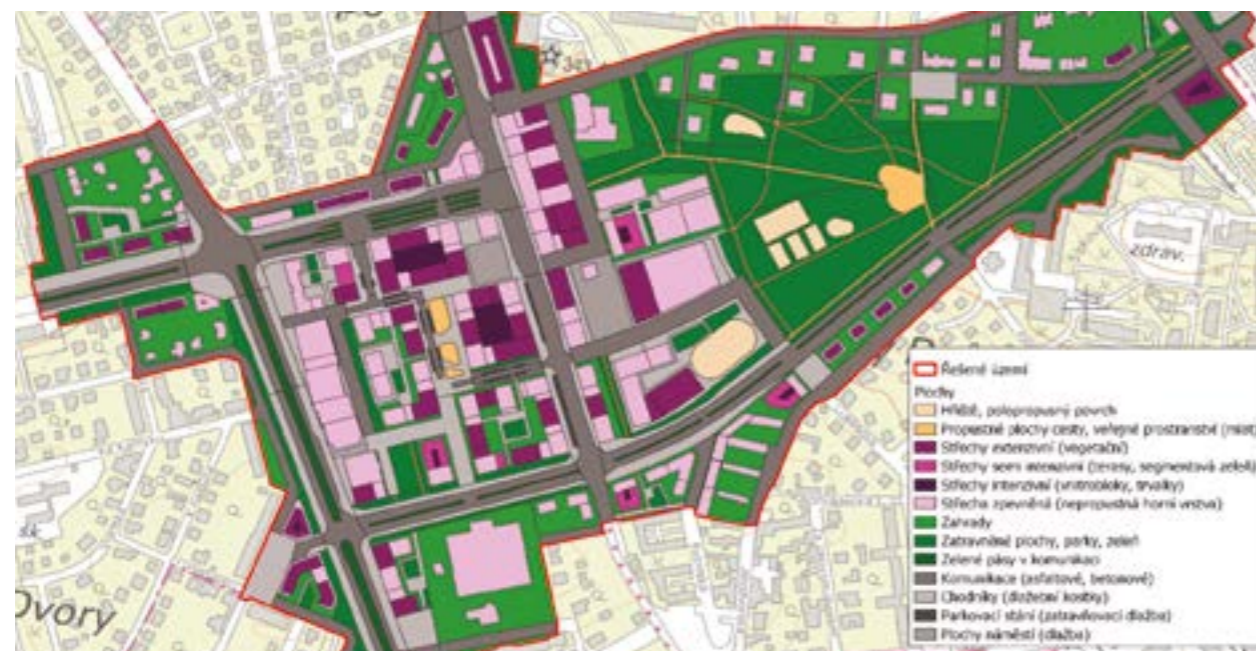


Schéma oslunění veřejného prostranství ráno, v poledne a večer, © Buildigo 2023



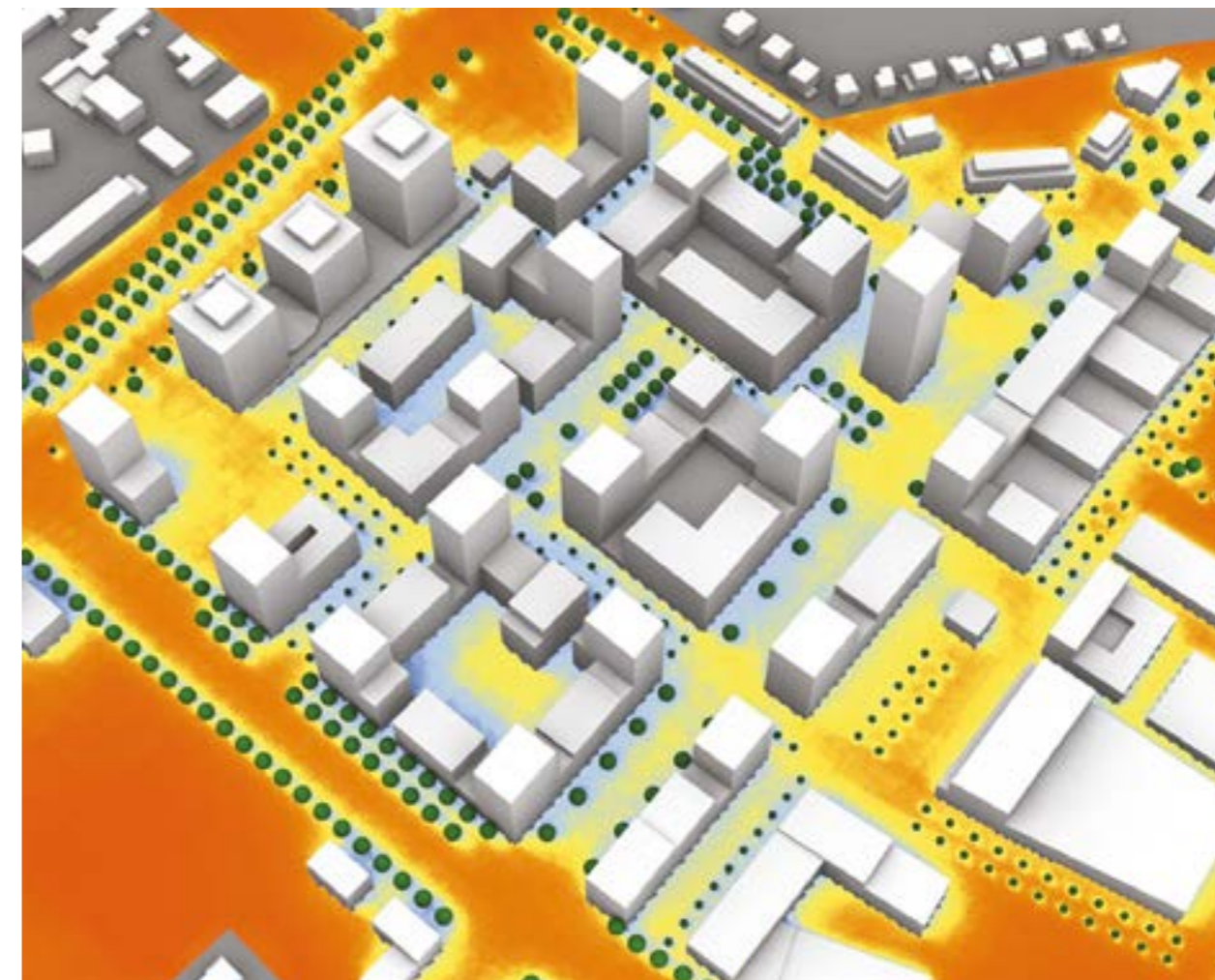
Základní rozdělení ploch řešeného území, © Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s 2023

Tepelný komfort byl blíže posuzován pro budoucí nejlépe využívaná veřejná prostranství v oblastech náměstí I. a II. Pro výpočet pocitové teploty v oblastech náměstí I. a II. byl využit nástroj mezinárodního hodnocení společnosti GREENPASS ve formě Climate Check. Tento nástroj umožňuje provést analýzu a hodnocení mikroklimatu v daných oblastech s ohledem na různé faktory ovlivňující lidský komfort. Kritéria hodnocení zahrnovala teplotu vzduchu, relativní vlhkost, rychlost větru a sluneční expozici. Tyto faktory mají významný vliv na subjektivní vnímání teploty a pohodlí v daných prostředích.

Simulace osvětlení a zastínění umožňuje posoudit, jaký je předpokládaný průběh zastínění a oslunění v průběhu roku v dané lokalitě.

V lokalitě Nových Dvorů je převážná část dešťových vod odváděna dešťovou kanalizací pryč z území.

Studie srážkových vod v lokalitě Nových Dvorů řešila podpoření přirozeného koloběhu vody a navrácení srážkových vod zpět v místě dopadu srážkové vody. Návrhová řešení modro-zelené infrastruktury byla prověřena výpočtem a na vhodných místech upravena pro minimalizaci odtoku srážkových vod do kanalizace. V řešeném území jsou navrženy zelené střechy, akumulční nádrže a požadavek na využití srážkové vody z ploch střech. Voda z vybraných střech bude svedena do akumulčních nádrží a může být vhodně využita k závlaze nebo v budově. Zvažují se zelené pásy v komunikaci jako průlehy, které zpomalují odtok ze zpevněných ploch. Dalším prvkem jsou retenční povrchové nádrže, které zlepšují mikroklima, plní estetickou hodnotu v území, zvyšují biodiverzitu, zpomalují a zadržují odtok.



Celkové množství dopadající sluneční radiace - ul. Chýnovská x Libušská, © Buildigo 2023

Spolupráce s Ecoten

Energeticko-technická řešení projektů

Ve spolupráci s poradenskou společností Ecoten připravuje PDS energetická řešení pro jednotlivé bytové domy i bytové celky. Vychází z požadavků, které jsou současnou legislativou EU i ČR kladeny na novostavby bytových domů, k nimž mimo jiné patří výstavba v pasivním standardu, omezení emisí CO₂ a šetrné zacházení s vodou a energiemi. Ecoten požadavky PDS promítá do zadání pro projektanty u připravovaných projektů městské bytové výstavby, jehož účelem je nákladová efektivita při zachování kvality po dobu přípravy, realizace a dlouhodobého provozu jednotlivých budov.

Například pro projekt Dolní Počernice 2 se Ecoten podílí na koncepci centralizované energetiky, která je jedním z řešení navrhovaných v rámci projektu ASCEND. Do technického řešení projektu v Dolních Počernicích bude mj. integrováno:

- Lokální distribuční soustava (LDS) umožňující spotřebu vyprodukované elektrické energie primárně v daném místě. Do LDS bude dodávána vlastní elektrická energie vyrobená ve fotovoltaických panelech na střeších objektů a v plynové kogenerační jednotce.

- Energetické centrum, jehož hlavním zdrojem pro výrobu tepla je tepelné čerpadlo doplněné z důvodu diverzifikace rizik o kogenerační plynovou kotelnu a akumulční zásobníky.
- Pro období s velmi nízkou cenou elektřiny bude energetické centrum doplněno o výkonný elektrický kotel zajišťující rychlý ohřev vody do akumulčních zásobníků.
- Konstrukce všech objektů bude navržena v pasivním standardu s důrazem na akumulční schopnosti vnitřních konstrukcí a pasivní stínění exteriéru vycházející z polohy ke světovým stranám.
- Při návrhu budov a veřejných prostranství budou po celou dobu zpracování návrhu zvažovány výsledky průběžné CFD modelace imitující hlavní proudění větru a dalších klimatických údajů v lokalitě.



Příklad bio-solární střechy, budova školy Praha 9, © Ecoten

Interní posouzení – výstavba z CLT panelů

Prověření stavebně-konstrukčního systému bytového souboru Jalový Dvůr z hlediska životního cyklu stavby

Na menším bytovém souboru Jalový Dvůr, který je součástí projektu Nové Dvory ve stejnojmenné lokalitě, PDS ověřovala a posuzovala využití tří variant stavebně-konstrukčního systému: 1) zděný z vápenopískových bloků, 2) zděný z keramických tvárnic, 3) dřevěný z masivních dřevěných desek (tzv. CLT panelů).

Vzhledem k tomu, že bytový soubor je navrženy jako nízkopodlažní (max. 2–3 nadzemní podlaží s kapacitou cca 40 bytů a s nebytovým prostorem v přízemí) bylo možné – s ohledem na nízkou požární výšku – uvažovat také o dřevostavbě.

Z interního posouzení všech uvedených parametrů vychází jako nejvýhodnější varianta vápenopískových cihel a CLT panelů. Rozdíly mezi oběma variantami jsou při započtení všech výše uvedených vstupů minimální.

Rozhodujícím parametrem jsou počáteční stavební náklady, velikost pronajímatelné podlahové plochy (z důvodů rozdílné tloušťky konstrukcí), započítání vázání či vyprodukované emisí CO₂ na výrobu materiálů a doba výstavby.

Ve SWOT analýze byly porovnány výhody, nevýhody, příležitosti a hrozby jednotlivých variant.

- U vápenopískového zdiva je možné oproti ostatním variantám vyzdvihnout akumulční schopnosti konstrukce, které vedou k menší spotřebě tepla na vytápění a vyšší tepelné setrvačnosti.
- U CLT panelů to je rychlost a přesnost realizace díky průmyslové výrobě (potenciál dokončení stavební realizace 2.Q-3.Q 2026) a příležitost stavbu levně odstranit v případě nutnosti jejího jiného využití.



Tři varianty zvažovaného konstrukčního systému, ilustrační obrázek



Ing. Jiří Tencar, Ph.D.
generální ředitel ECOTEN

Připravujeme inteligentní a zdravé bytové domy

Jaké největší výzvy stojí před investory nebo zadavateli nové bytové výstavby z hlediska změny klimatu a ochrany životního prostředí? Co musí ve svých dnešních úvahách a zadáních zohlednit, aby splnili současné/budoucí legislativní požadavky, zajistili komfort budoucích uživatelů bytů a zároveň udrželi jejich budoucí provoz v rozumných mezích?

V dnešní době stojí před investory několik výzev, které jsou až protichůdné. Člověk tráví ve vystavěném prostředí, tj. v budovách, až 90 % času. To znamená, že prvotním úkolem je zajistit kvalitní a zdravé mikroklima, neboť to přímo ovlivňuje naše zdraví. Pro zajištění kvalitního mikroklimatu je nezbytné využít některé technologie jako nucené větrání, topení, někdy i chlazení a kvalitní umělé osvětlení. Tyto technologie jsou poháněny různými zdroji energie, vyžadují také servis a údržbu. A je nezbytné je navrhnout tak, aby byly využívány co nejefektivněji a zároveň měly co nejmenší spotřebu. Zároveň vlivem změny klimatu musíme v naší zeměpisné šířce přemýšlet, jak zajistit komfort i v letním období, kdy dochází k nárůstu počtu tropických dní. Což vede k potřebě využití dalších technologií či stavebních úprav. Zároveň se snažíme maximalizovat lokální

výrobu obnovitelné energie či využít potenciál energie prostředí – vzduchu, země či vody.

Dlouhodobá udržitelnost je v případě bytové výstavby široký pojem. Na jaké principy se zaměřujete v případě portfolia PDS, které předpokládá cca 60 investičních akcí = samostatných projektů? Stanovili jste si nějaké priority, které budete chtít na všech / na většině projektů uplatňovat? Základním úkolem je budovu navrhnout tak, aby byly minimalizovány energetické ztráty, tj. jde o nároky na robustnost technologických zařízení. Následně navrhnout z dlouhodobého hlediska, tzn. z pohledu nákladů životního cyklu, co nejefektivnější řešení. Je potřeba si uvědomit, že investice tvoří 10 až 30 % nákladů životního cyklu. Výrazně větší objem prostředků se spotřebuje během provozu budovy. To jsou hlavní priority, podle kterých je potřeba hledat optimální řešení.

Mohl byste uvést konkrétní projekt menšího bytového domu z portfolia PDS (např. V Botanice, Zlíchov apod.)? Jaké konkrétní výhody budou mít udržitelná řešení, která navrhujete, jak pro budoucí nájemce, tak pro město jako majitele/provozovatele těchto bytů?

Projekt V Botanice, stejně jako ostatní projekty mají být pronajímány pracovníkům tzv. preferovaných profesí. Pro nájemníky tvoříme kvalitní a zdravé bydlení, kdy nebudou vystaveni případným velkým výkyvům v cenách elektrické energie či vody. Do částek se budou promítat servis a údržba jednotlivých zařízení, ale tyto částky jsou z dlouhodobého pohledu mnohem predikovatelnější a zároveň lze jejich ceny snížit i díky objemu, neboť je snahou na ostatních objektech používat podobné technologie. Pro město zde vzniká prostor na lepší práci s výší nájmů a menší riziko, potřeby zásahů/dotování v případě velkých výkyvů cen elektřiny a vody a rizika energetické chudoby mezi nájemníky.

Nová čtvrť v Dolních Počernicích je připravována podle zásad moderního urbanismu a připravujete pro ni vlastní energeticko-environmentální koncepci. V čem spočívá a v čem bude v českém kontextu chystaná výstavba / chystaná čtvrť unikátní?

Jde o větší areál/území, kde budou menší bytové domy. Ideou je opět navrhnout budovy z hlediska spotřeby energií co nejúspornější. Zajištění energií by v tomto případě bylo centrální, a to jak tepla (tzv. systém zásobování tepelnou energií), tak i elektrické energie (tzv. lokální distribuční soustava). Zároveň energocentrum by nájemce nevyužíval jenom k prodeji tepla a elektřiny, ale i k dalším obchodním činnostem, jako nabídnutí flexibility to sítě, tj. vypnutí odběru, při spotřebových špičkách nebo naopak aktivaci odběru při přebytku, ale také pomocí prediktivního

řízení k nakupování a prodávání elektrické energie do sítě v závislosti na ceně v síti a zohlednění spotřeby, výroby a akumulace pro daný časový úsek.

Energetická krize, která vypukla v souvislosti s válkou na Ukrajině, ukázala, že jednou z cest, jak snížit spotřebu, a tedy i náklady na energii, je omezení plýtvání a šetrný přístup ke spotřebě. Totéž se ale týká i dalších zdrojů, např. pitné vody. Jaká řešení související s vodou doporučujete a vkládáte do návrhů městského dostupného bydlení? S vodou se snažíme v jednotlivých projektech také pracovat. Pravidla pro nakládání s dešťovou vodou jsou hodně daná legislativou. Snažíme se využívat dešťovku na zalévání zeleně a tím vytvářet příjemné prostředí pro obyvatele. Spotřeba vody v bytových domech se dá nahrubo rozdělit jako 50 % na splachování a 50 % na umyvadla a sprchy. Vodu z umyvadel a sprch umíme vyčistit a jako tzv. šedou vodu použít na splachování. Čímž se ušetří významné množství pitné vody. Nejenom že tím podporujeme neplýtvání pitnou vodou, ale také chráníme nájemníky před případnými velkými výkyvy v ceně vody, jaké nastaly nedávno u energií a může k nim u vody lehký dojít. Již dnes vnímáme na jižní Moravě na mnoha místech nedostatek vody.

V Praze je jedním z hlavních témat doprava a podpora ekodopravy, podpora alternativních způsobů přepravy a městské hromadné dopravy obecně. Jak se to promítá do návrhu projektů bytových domů, které PDS ve spolupráci s Vámi připravuje?

U projektů počítáme s nabídkou nabíječek pro elektromobily. Nicméně stále je zde ještě hodně neznámých, např. v oblasti požárně-bezpečnostních opatření. To je také jedna z oblastí, kde technologický vývoj běží rychleji než příprava s tím související legislativy.

Je nějaké evropské město/čtvrť nebo urbanistický celek, které by v oblasti energetiky mohly sloužit Praze jako relevantní inspirační zdroj? Proč? Co bychom se mohli naučit?

Ve Vídni je čtvrť Aspern, která je řešena obdobně. Zároveň je vybudována s ohledem na podporu komunity a sociálních kontaktů. Další menší podobnou čtvrť můžeme najít ve Stockholmu: Hammarby Sjöstad. Cílem uvedených zahraničních příkladů, tak i Pražské developerské společnosti je budovat dlouhodobě udržitelnou výstavbu v souladu s iniciativou New European Bauhaus, tj. obohacující, udržitelnou a inkluzivní výstavbu.

4. Přehled projektů PDS

Klíčové lokality

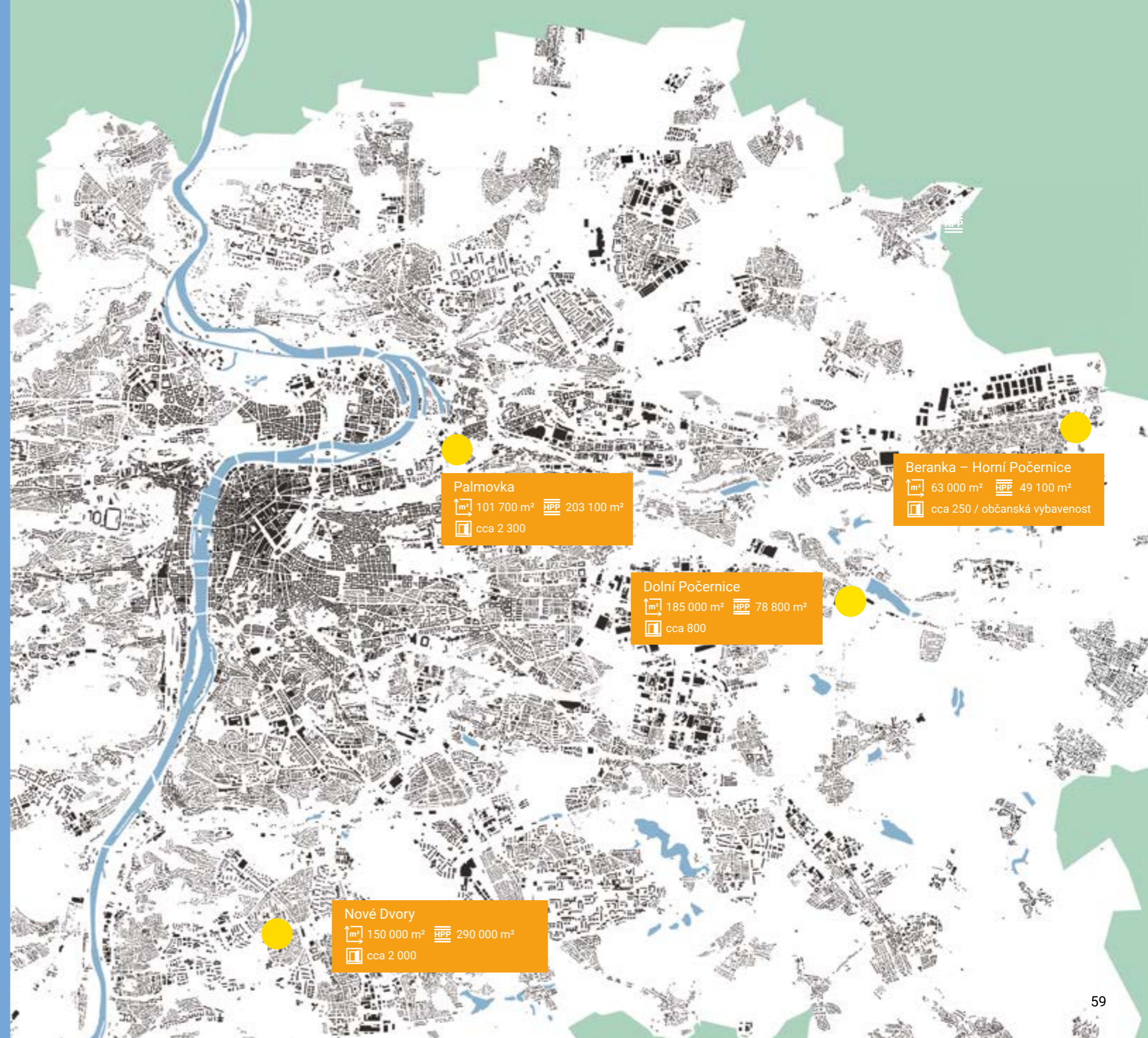
LEGENDA:

 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

 hrubá podlažní plocha

 počet bytů



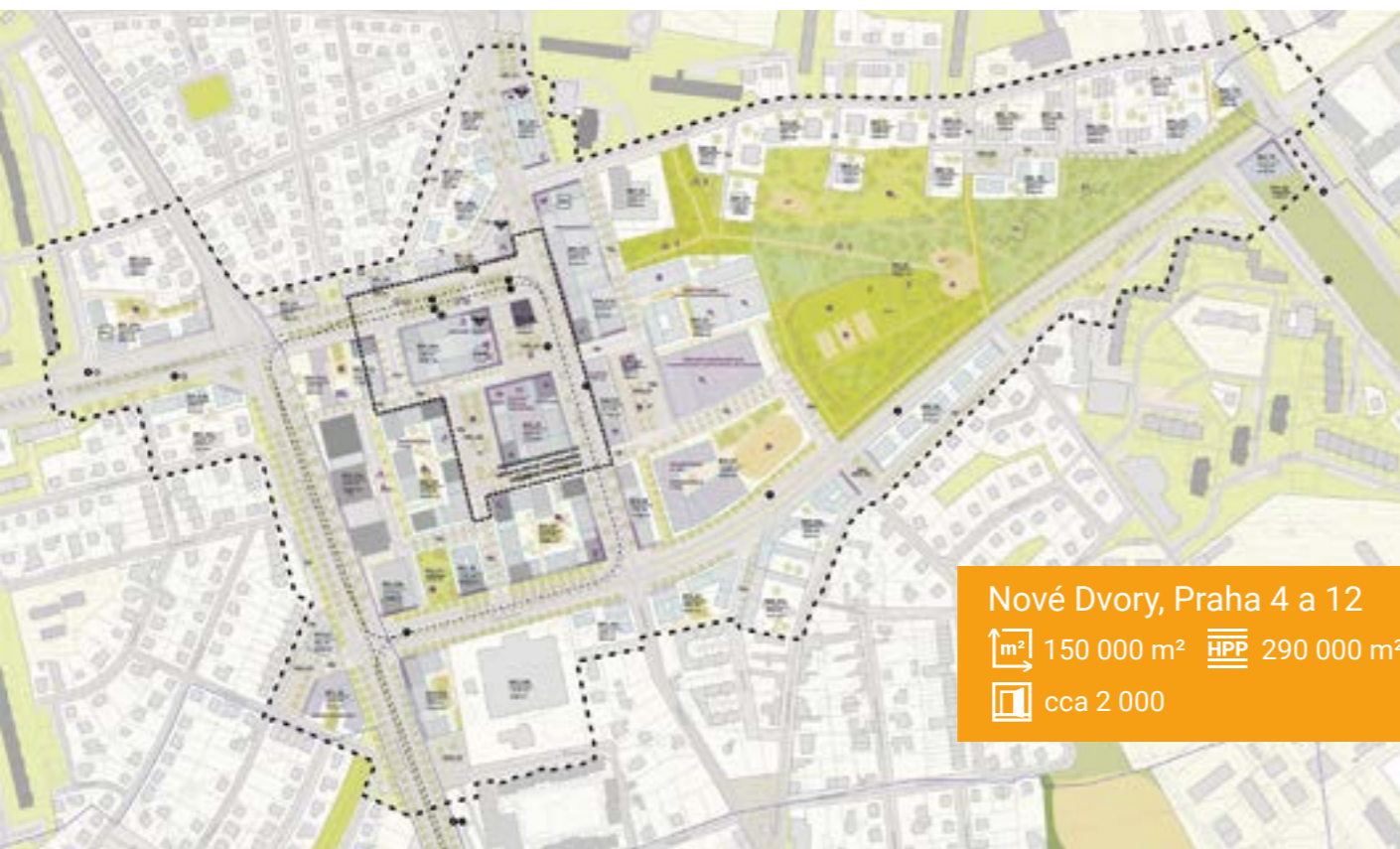
Nové Dvory, Praha 4 a Praha 12

Rezidenční čtvrť u nové stanice metra

Transformační území Nové Dvory o rozloze cca 30 hektarů patří k největším souvislým majetkovým držbám hl. m. Prahy. V okolí nové stanice metra, která by měla být dokončena kolem roku 2029, Praha vybuduje městskou čtvrť s dostupným nájemním bydlením a kompletní občanskou vybaveností v podobě mateřské a základní školy, kulturního centra, prostorů pro obchod a služby, linek MHD a zázemí pro sport a rekreaci. Propojením parku Jalodvorská louka s novými náměstími vznikne velkorysý veřejný prostor určený k rekreaci. Předpokládá se, že nová čtvrť nabídne domov až pro 5.000 lidí a pracovní příležitosti přibližně pro dalších 5.000 osob.

Územní studie Nových Dvorů

Studio Unit architekti zpracovalo pro Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy územní studii celého transformačního území, která byla projednána se zástupci městské části Praha 4 a Praha 12, v rámci participace byla představena veřejnosti a schválena v září 2022. Představuje společenskou dohodu o rozvoji území a je základním koncepčním východiskem pro přípravu rozvoje celé lokality a jednotlivých projektů. Vychází z principů udržitelného rozvoje a kompaktního města krátkých vzdáleností plného zeleně.



Čtyři pilíře udržitelného městského rozvoje

■ Sociální

Na Nových Dvorech budou bydlet různé skupiny občanů, ať už jde o jejich věk, či socioekonomický status. Záměrem hl. m. Prahy je zde vybudovat kvalitní dostupné nájemní bydlení, které bude určené především pro tzv. preferované profese (učitele, zdravotníky, policisty), pro rodiče samoživitele a samostatně žijící seniory.

■ Ekonomický

V centrální části Nových Dvorů, především u budoucí stanice metra a v menší míře také na nových náměstích, se počítá s výstavbou administrativních a maloobchodních prostorů. Příjmy z pronájmu nových městských nemovitostí výrazně podpoří ekonomickou návratnost veřejných investic v této lokalitě.

■ Environmentální

Intenzivní využití lokality přímo napojené na různé druhy veřejné dopravy s dostatkem veřejných služeb včetně školství je klíčovým parametrem udržitelnosti a efektivity rozvoje této nové části města. S tím na Nových Dvorech vznikne také velkorysý veřejný prostor tvořený několika náměstími, z nichž některá budou propojena s parkem Jalodvorská louka. V lokalitě se počítá s rozvojem tzv. modro-zelené infrastruktury, např. se zachytáváním dešťové vody tak, aby zasakovala do půdy na pozemku a nebyla odváděna kanalizací pryč, dále s kultivací parku Jalodvorská louka a s vytvořením nových zelených ploch. Výstavbou stanice metra a prodloužením tramvajové linky z Modřan město podpoří využívání městské hromadné dopravy.

■ Kulturní a vzdělávací

Součástí návrhu Nových Dvorů je řada kulturních a volnočasových prostor, ať už jde o mateřskou školu, základní školu a pravděpodobně i střední školy, kulturní centrum, sportovní halu a venkovní hřiště. Nezanedbatelný význam budou mít také restaurace a kavárny, které budou otevřeny v komerční části projektu. Současní i budoucí obyvatelé již nebudou muset dojíždět často do jiných částí Prahy 4 (např. na Pankrác) nebo přímo do centra města.

Územní studie Nové Dvory, Odbor územního rozvoje MHMP, UNIT architekti, 2022



Prostorový model Nových Dvorů

Pražská developerská společnost pokračovala i v akademickém roce 2022/2023 ve spolupráci s Fakultou architektury ČVUT v Praze. V rámci zimního semestru se studenti Ústavu nauky o budovách podíleli na návrhu velkoformátového prostorového modelu Nových Dvorů o rozměrech 3 x 3 m. Model byl vystavený ve foyer FA ČVUT v Praze Dejvicích od 23. února do 16. března 2023 pro odbornou i laickou veřejnost. Nyní se nachází v sídle PDS v Radničních domech v centru Prahy a je možné si jej po předchozí domluvě přijít prohlédnout.

Model projektu Nové Dvory vznikl v rámci Ústavu nauky o budovách pod vedením prof. Ing. arch. Michala Kohouta



První projekty

Na 15 hektarech postupně začíná investičně projektová příprava celkem téměř 300 000 m² HPP (hrubých podlahových ploch, jde o celkový potenciál po schválení projednávaných změn územního plánu) zejména pro městské bydlení. Zároveň z toho bude významná část, dnes odhadovaná na cca 130 000 m², určená pro administrativu, restaurace, kavárny, obchody a služby, mateřskou a základní školu, kulturní či komunitní centrum a sportoviště. Příprava nové čtvrti probíhá paralelně s přípravou výstavby nové stanice metra a s prodloužením tramvajové trati z Modřan, která bude u metra končit. Lokalita je rozdělena na jednotlivé projekty, které se budou realizovat postupně v horizontu 10 až 15 let.

Bytový soubor Jalový Dvůr

V rámci příprav je nejdále bytový soubor Jalový Dvůr s cca 40 bytovými jednotkami, pro který PDS ověřila variantní řešení stavebně-konstrukčního systému z hlediska životního cyklu stavby (50 a 80 let). Varianty byly: 1) zděný z vápenopískových bloků, 2) zděný z keramických tvárníc a 3) dřevěný z masivních dřevěných desek (tzv. CLT panelů). Pro jednotlivé varianty byly vypočteny ukazatele: vnitřní výnosové procento a čistá současná hodnota. Zároveň byly v rámci SWOT analýzy identifikovány silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby konstrukčních variant. Z interního posouzení uvedených parametrů vychází jako nejvýhodnější varianta vápenopískových cihel a CLT panelů.

V roce 2023 byly realizovány přípravné práce na dalších projektech, zejména na projektu polyfunkčního objektu Nové Dvory PROJEKT 1, tedy projektu, který přímo navazuje na budoucí stanici metra Nové Dvory.

Vizualizace projektu Jalový dvůr, monom works, 2022



Palmovka, Praha 8

Nové a živé centrum pravého břehu Vltavy

Pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy a Dopravního podniku hl. m. Prahy se nacházejí přímo u dopravního uzlu Palmovka a představují největší rozvojové území v širším centru metropole, které město majetkově ovládá.

PDS zde připravuje kompletně novou čtvrť s ambicí stát se živým centrem pravého břehu Vltavy. Tvořit ji budou bytové a administrativní budovy s restauracemi, kavárnami, obchody a službami. Počítá se také s občanskou vybaveností v podobě základní školy a kulturního centra s knihovnou. Velká pozornost bude věnována kvalitnímu veřejnému prostoru. Na Palmovce se počítá s centrálním parkem s promenádou, několika menšími náměstími a řadou vnitrobloků, které budou díky kvalitnímu řešení krajinářské architektury příjemným místem pro pobyt dětí a dospělých.

Urbanistická studie Palmovky

Pro klíčovou část rozvojového území na Palmovce zvanou „Pentagon“ byl na základě dohody všech spolupracujících partnerů (MHMP, MČ Praha 8, IPR Praha a PDS) s městskou částí Praha 8 iniciován vznik urbanistické studie, která zachycuje shodu těchto partnerů na urbanistické koncepci území a tvoří podklad pro probíhající změnu územního plánu. Urbanistická studie zpracovaná studiem Unit architekti respektuje stávající hodnoty lokality, zasazuje do ní bytové a administrativní budovy a vytváří mezi nimi atraktivní veřejný prostor. Studie vychází z principů udržitelného rozvoje a kompaktního města s dostatečným množstvím kvalitně řešených zelených ploch a parků.

Palmovka, podklad z urbanistické studie pořízené městskou částí Praha 8, UNIT architekti, 2022



Prostorový model Palmovky

Z výše uvedené územní studie vychází i fyzický model Palmovky, který názorně ukazuje možnosti konceptu rozvoje nové městské čtvrti. Vzešel ze spolupráce PDS a studentů architektury ČVUT v Praze na urbanistickém a architektonickém řešení Palmovky v akademickém roce 2021–2022.

Celkem 45 studentů tří ateliérů FA ČVUT (Kohout–Tichý, Juha–Tuček a Stempel–Beneš) vytvořilo během jednoho semestru fyzický model Palmovky o velikosti 2 x 3 m, který zahrnuje 60 různých budov ve 12 blocích. Model byl po svém dokončení úspěšně představen na prestižním realitním veletrhu MIPIM 2022 ve francouzském Cannes, kde se setkal s pozitivní odezvou. Následně byl převezen do sídla PDS v Radničních domech v centru Prahy a je možné si jej po předchozí domluvě přijít prohlédnout.

První projekty na Palmovce

Na 8 hektarech městských pozemků se připravuje 2 200 městských bytů a cca 40 000 až 50 000 m² ploch, které bude možné využít pro administrativu, maloobchod (restaurace, kavárny, menší obchody a služby) a další nekomerční účely (zejména základní školu, kulturní nebo komunitní centra, knihovnu, volnočasové aktivity dětí). Realizace proběhne v etapách v horizontu 5–15 let (do roku 2035).

Pražská developerská společnost postupně zveřejňuje jednotlivé dílčí projekty. Patří k nim například bytový dům Palmovka – Zenklova, pro který PDS vybrala projektanta, studio MS Architekti. V roce 2024 budou oznámeny další dílčí projekty a vypsána výběrová řízení na jejich projektanty.

Palmovka Zenklova - architektonická studie, MS Architekti, 2023



Sídlo EUSPA – Evropské agentury pro kosmický výzkum

Klíčovým posunem pro lokalitu je revitalizace rozestavěné budovy Centrum Nová Palmovka, kde se hl. m. Praha, Ministerstvo financí a Ministerstvo dopravy ČR dohodly, že jde o vhodný objekt pro umístění nového sídla Agentury Evropské unie pro kosmický program (EUSPA) a v srpnu 2022 byla podepsána smlouva u budoucí smlouvě nájemní mezi hlavním městem a Ministerstvem financí ve vztahu k tomuto objektu. V druhé polovině roku 2022 PDS začala z pověření Rady hl. m. Prahy připravovat ve spolupráci s oběma ministerstvy a EUSPA projekt transformace tohoto objektu k novému účelu.

V roce 2023 PDS připravila zpracování transformační dokumentace definicí podrobného zadání pro další postup přípravy a realizace transformace budovy Centra Nová Palmovka na sídlo EUSPA. Tyto podklady sloužily jako klíčový vstup do zadávací dokumentace, na základě které HMP vybírá dodavatele formou tzv. Design & Build.

Centrum Nová Palmovka, stav v létě 2023



Model projektu Palmovka vznikl v rámci Ústavu nauky o budovách pod vedením prof. Ing. arch. Michala Kohouta

Dolní Počernice

Nová čtvrť ve stylu zahradního města 21. století

Pozemky v Dolních Počernicích o celkové rozloze 18,5 hektaru patří k největšímu souvislému území ve vlastnictví města, kde je možné postavit dostupné městské nájemní bydlení. Oblast je díky příměstské železnici a blízkému Městskému okruhu dobře dopravně spojena s centrem a zároveň nabízí dostatek příležitostí k odpočinku a různým volnočasovým aktivitám.

V Dolních Počernicích se připravuje čtvrť koncipovaná jako zahradní město podle zásad udržitelného rozvoje. V horizontu 10 až 12 let zde vznikne cca 800 bytových jednotek v rodinných, řadových a nízkopodlažních bytových domech se společnými zahradami a vnitrobloky, které citlivě naváží na okolní rezidenční zástavbu. Součástí projektu budou i menší komerční prostory pro maloobchodní prodejny, provozovny drobných služeb či lékařské ordinace, veřejné prostory s okrasnou zelení a sportoviště pro děti i dospělé. V dalších etapách bude součástí řešeného území i základní škola, pro kterou je v územním plánu určena významná plocha.

Vzhledem k tomu, že bytová výstavba je v souladu s územním plánem, PDS rozdělila svěřené území na čtyři projektové části, které by měly být realizovány postupně v letech 2025 až 2034:

- Dolní Počernice – Projekt 1 zahrnuje výstavbu cca 270 bytů (schváleno Radou HMP v roce 2021)
- Dolní Počernice – Projekt 2 zahrnuje cca 550 bytů (schváleno Radou HMP v roce 2022)
- Dolní Počernice – Infrastruktura (veškeré sítě, kanalizace, odpad, dopravní napojení schváleno Radou HMP 2022).
- Dolní Počernice – Škola. Součástí území je i rozsáhlá plocha určená územním plánem jako veřejná vybavenost a vzhledem k rozsahu projektu a dalším i soukromým záměrům v širší lokalitě se jeví jako nutné připravovat také výstavbu základní školy.



Urbanistická a typologická koncepce výstavby v Dolních Počernicích

Pražská developerská společnost formou architektonických workshopů zpracovala urbanistickou a typologickou koncepci celého území tzv. master plan. V roce 2022 vypsala první výběrové řízení na dodavatele projekčních prací pro Projekt 1 tak, aby projektová dokumentace zahrnovala pokročilá řešení energetických úspor a potřebné komunitní prvky.

Dolní Počernice, LOXIA 2023



Evropský projekt klimaticky neutrálních a energeticky pozitivních městských čtvrtí

Praha se projektem nové čtvrti v Dolních Počernicích zapojila do projektu EU s názvem ASCEND, jehož cílem je budování energeticky pozitivních a emisně neutrálních čtvrtí. Byla vytvořena pracovní skupina ze zástupců PDS, UCEEB a OICT, která připravuje koncept energeticko-environmentálního řešení pro projekt nové čtvrti v Dolních Počernicích, jež prezentuje v rámci evropské spolupráce. Tamější městské nájemní domy jsou připravovány v pasivním standardu s důrazem na akumulaci schopnosti vnitřních konstrukcí a pasivní stínění exteriéru. Nová čtvrť bude mít vlastní vícezdrojové energetické centrum a lokální distribuční soustavu. Počítá se s využíváním geotermické a solární energie, s kogenerační plynovou kotelnou a s vlastními akumulacími zásobníky.

Energeticky soběstačná čtvrť

Ve spolupráci s poradenskou společností Ecoten PDS připravuje energetická řešení pro jednotlivé připravované bytové domy a bytové celky. Vychází z požadavků, které jsou současnou evropskou i českou legislativou kladeny na novostavby bytových domů, k nimž mimo jiné patří výstavba v pasivním standardu, omezení emisí CO₂ a šetrné zacházení s vodou a energiemi. Ecoten tyto požadavky promítá v zastoupení PDS do zadání pro projektanty městského dostupného bydlení.

Pro nový urbanistický celek Dolní Počernice se chystá koncepce tzv. centralizované energetiky. Předpokládá se, že energetické tamější budovy budou napojené na:

- Lokální distribuční soustavu (LDS) umožňující spotřebu vyprodukované elektrické energie primárně v místě. Do LDS bude dodávána vlastní elektrická energie vyrobená ve fotovoltaických panelech na střeších objektů a v plynové kogenerační jednotce.
- Energetické centrum, jehož hlavním zdrojem pro výrobu tepla bude tepelné čerpadlo doplněné z důvodu diverzifikace rizik o kogenerační plynovou kotelnu a akumulacími zásobníky.
- V období s velmi nízkou cenou elektřiny bude Energetické centrum doplněno o výkonný elektrický kotel zajišťující rychlý ohřev vody do akumulacími zásobníků.
- Konstrukce všech objektů je navrhována v pasivním standardu s důrazem na akumulacími schopnosti vnitřních konstrukcí a pasivní stínění exteriéru vycházející z polohy ke světovým stranám.
- Při návrhu budov a veřejných prostranství budou po celou dobu zpracování návrhu brány v potaz výsledky průběžné CFD modelace imitující hlavní proudění větru a dalších klimatických údajů v lokalitě.

Beranka, Praha 20

Rozšíření bytové výstavby a občanské vybavenosti v Horních Počernicích

Městské pozemky v lokalitě Beranka mají rozlohu 6,3 hektaru a počítá se zde s vybudováním cca 250 jednotek městského dostupného nájemního bydlení, základní školy pro cca 540 dětí a sportovního areálu. PDS v roce 2023 nechala zpracovat tzv. masterplan území, který rozvrhne novou výstavbu a rozdělí ji na vhodné realizační celky. PDS následně v roce 2024 bude vybírat dodavatele jednotlivých projektových dokumentací pro územní a stavební řízení. Předpokládá se převážně výstavba nízkopodlažních bytových domů podle urbanistického konceptu 'low-rise high density', který naváže na stávající zástavbu v Horních Počernicích.

Hlavní město v rámci tohoto projektu vychází významně vstříc požadavku městské části Praha 20 na výstavbu základní školy a do původně ryze rezidenčního projektu Beranka ji navrhuje. Ostatní plochy v Horních Počernicích určené územním plánem pro školství jsou především ve vlastnictví soukromých majitelů, kteří o tomto funkčním využití svých pozemků neuvažují.

Masterplan - Projekt architekti/environmentální studie – Buildigo, 2023



Projekty

Projekty schválené IEV
a projednané Radou HMP

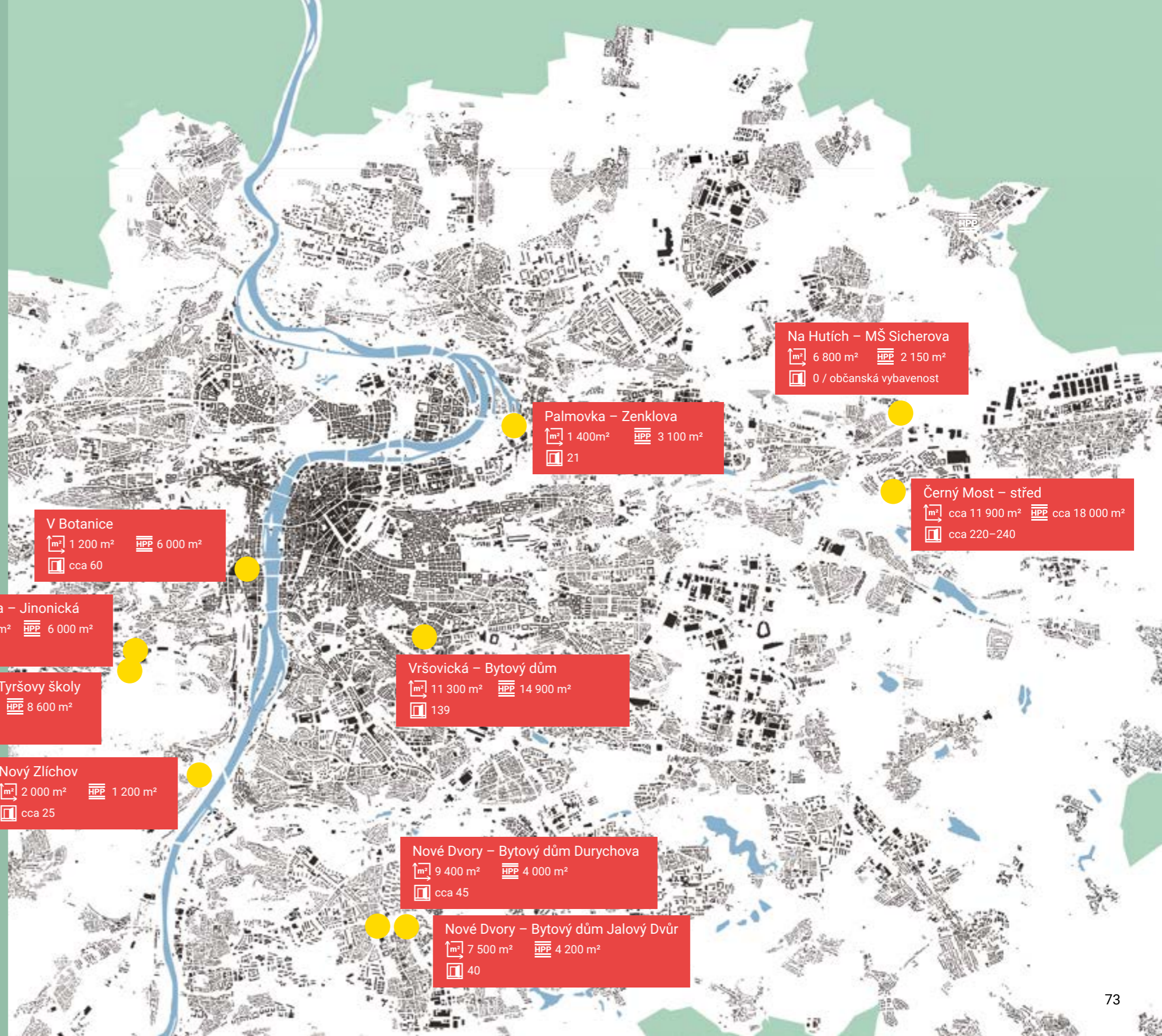
LEGENDA:

 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

 hrubá podlažní plocha

 počet bytů



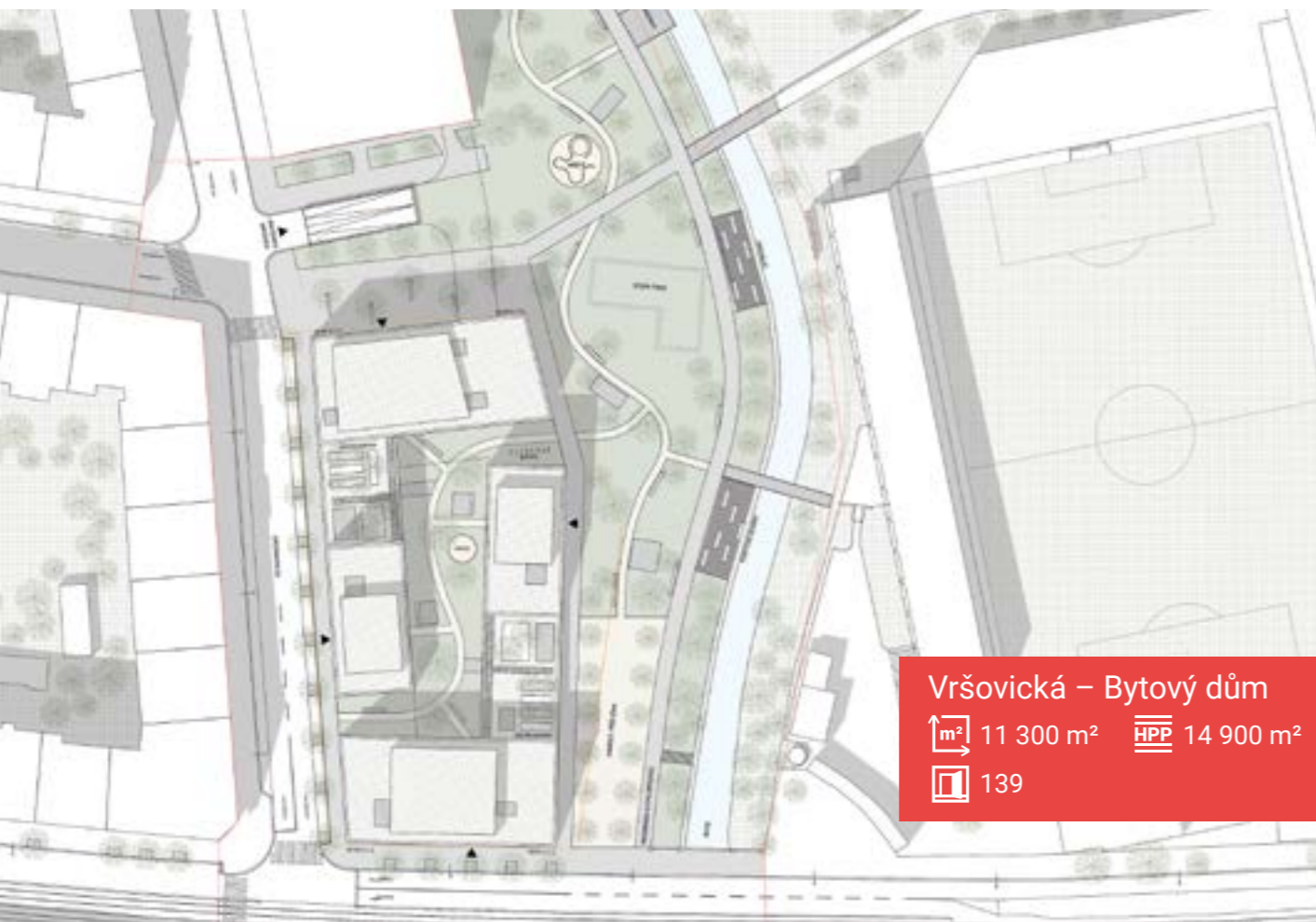
Vršovická - Bytový dům, Praha 10

Pražská developerská společnost pokračovala v roce 2022 v koordinaci přípravy projektu mezi hl. m. Prahou a městskou částí Praha 10 a vypsala architektonickou soutěž na řešení bytového domu Vršovická se 139 nájemními bytovými jednotkami a maloobchodními prostory v přízemí. Součástí zadání bylo také řešení veřejných prostorů a blízkého koryta Botiče.

Do architektonické soutěže se přihlásilo celkem 47 studií z ČR a zahraničí, z nichž do druhého kola postoupilo 5 ateliérů, které zpracovaly soutěžní návrh. V listopadu 2022 odborná porota vedená ing. arch. Pavlou Pannovou vyhlásila vítěze a určila další pořadí soutěžících.

Pražská developerská společnost v roce 2023 dokončila administrační proces dojednání smlouvy s vítěznou architektonickou kanceláří Kuba + Pilař architekti. Další postup je zpožděn z důvodu administrativních komplikací spojených s procesem postoupení práv ke stavebnímu povolení z MČ Praha 10, resp. Společnosti Praha 10 Majetková, na HMP. Projekt bytového domu by měl být realizován v návaznosti na povolovací řízení pravděpodobně v letech 2026–2028.

Situace řešeného území Vršovice, vítězný architektonický návrh studia Kuba & Pilař Architekti, 2022



Bytový dům Vršovická, vítězný architektonický návrh studia Kuba & Pilař Architekti, 2022



Smíchov - V Botanice, Praha 5

V roce 2022 vypsal PDS historicky první architektonickou soutěž na městský rezidenční development v Praze. Jednalo se o menší pozemek na Praze 5, v atraktivní lokalitě poblíž barokní vily Portheimka nedaleko stanice metra Anděl. Bytový dům měl podle soutěžního zadání zahrnovat až 60 nájemních bytových jednotek a prostory pro obchody a služby v přízemí.

Soutěž byla organizovaná podle pravidel České komory architektů a vedená odbornou porotou, která se skládala z respektovaných architektů, urbanistů, zástupců projektového týmu PDS, vedení městské části Praha 5 a Magistrátu hl. m. Prahy.

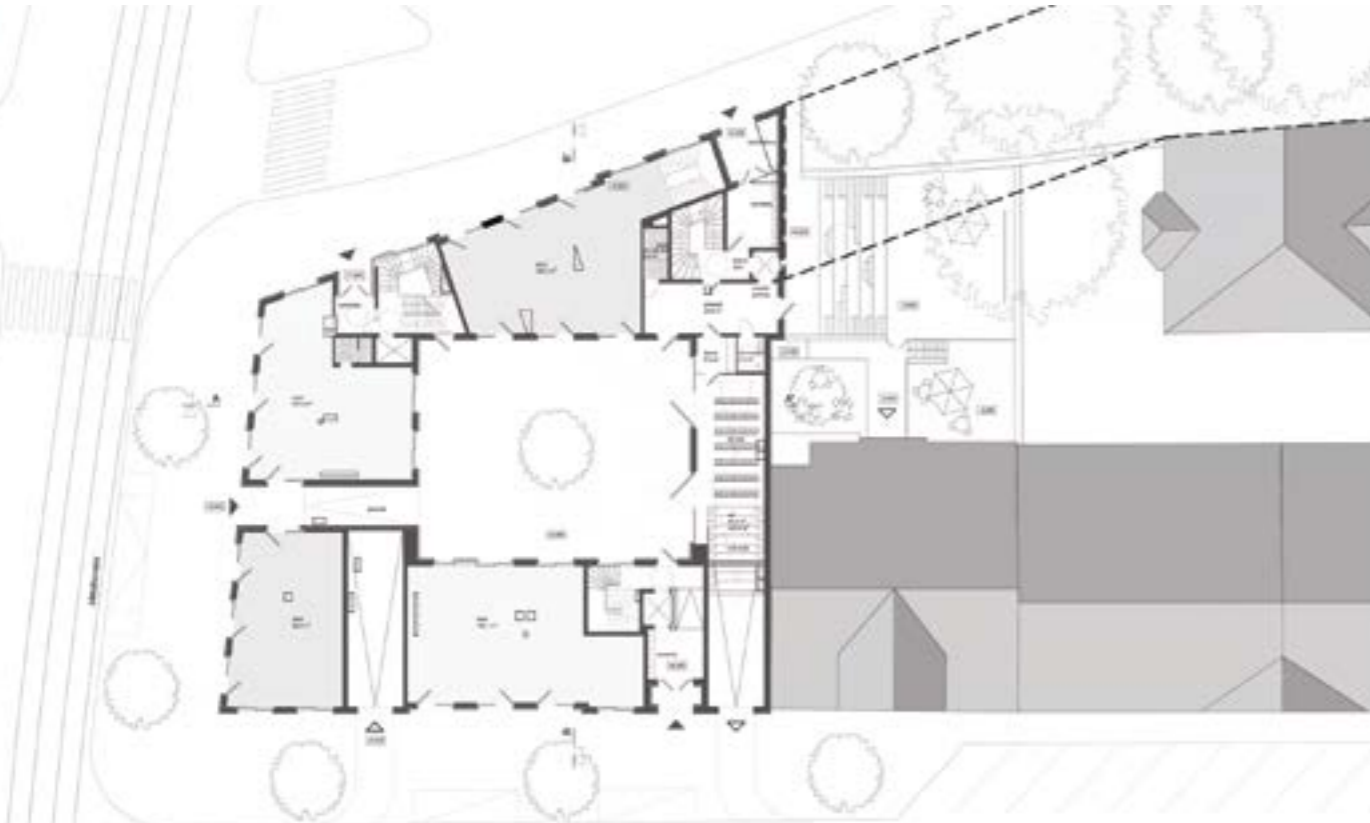
Architektonická soutěž byla vyhlášena v březnu 2022 a přihlásilo se do ní 30 ateliérů z ČR a ze zahraničí. Do druhého kola bylo vybráno 5 studií, která vypracovala soutěžní návrh. V červenci roku 2022 odborná porota určila vítěze a další pořadí soutěžních návrhů. V srpnu 2022 byl vítěz vyhlášen, stal se jím pražský Atelier bod architekti.

V roce 2023 probíhala intenzivní projektová příprava a v roce 2024 bude zahájen povolovací proces v případě optimálního průběhu s předpokladem získání potřebných povolení na začátku roku 2025.

Vítězný návrh počítá celkem s 56 byty a s obchodním parterem v přízemí. Měl by být realizován v návaznosti na průběh povolovacího procesu s předpokladem zahájení v roce 2025–2027.

www.pds-vbotanice.eu

V Botanice – půdorys, Atelier bod architekti, 2022



V Botanice, vítězný architektonický návrh studia Atelier bod architekti, 2022



V Botanice, Praha 5
↑^{m²} 1 200 m² HPP 6 000 m²
▮ cca 60

Nový Zlíchov, Praha 5

Na menším městském pozemku o rozloze necelých 2 000 m², který se nachází v rezidenční části městské části Praha 5, připravuje PDS komorní bytový dům s cca 25 městskými nájemními jednotkami.

Pozemek se nachází ve svahu Děvínského vrchu, ze kterého jsou krásné výhledy na údolí Vltavy a na Kavčí Hory. Vybízí k výstavbě terasovitého domu, jehož většina bytových jednotek by měla přístupnou terasu, balkon nebo soukromou část zahrady. S ohledem na charakter projektu PDS předpokládá, že bude využíván přednostně rodinami s dětmi.

Pražská developerská společnost na jaře 2022 vypsal výběrové řízení na projektovou přípravu, v němž zvítězila společnost Kava. V roce 2023 probíhala intenzivní projektová příprava a v roce 2024 bude zahájen povolovací proces v případě optimálního průběhu s předpokladem získání potřebných povolení na začátku roku 2025. V návaznosti na povolovací proces by výstavba projektu mohla být zahájena v horizontu dvou až tří let.

www.pds-novyzlichov.eu

Bytový dům Nový Zlíchov, Kava, 2022



Bytový dům Nový Zlíchov, Kava, 2022



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, který se nachází mezi ulicemi Libušská a Kunratická, naváže na okolní rezidenční zástavbu Libuše a bude kombinovat bytové a řadové domy.

V rámci projektu PDS použije materiály šetrné k životnímu prostředí a splňující požadavky cirkulární ekonomiky, umožní šetření vodou (využíváním dešťové vody) a úspory energií (vhodnou orientací budovy, instalací tepelných čerpadel či umístěním fotovoltaických panelů). PDS také podrobně prověřovala optimální stavební a konstrukční řešení pro další postup a pokračování v podrobné projekční fázi (více v kapitole „Životní prostředí“).

V roce 2023 probíhala intenzivní projektová příprava a v roce 2024 bude zahájen povolovací proces v případě optimálního průběhu s předpokladem získání potřebných povolení na začátku roku 2025. Projekt bude realizován v návaznosti na průběh povolovacího procesu s předpokladem v letech 2025–2026.

www.pds-jalovydvur.eu

Jalový Dvůr, monom works, 2022



Jalový Dvůr, monom works, 2022



Bytový dům Jalový Dvůr
↑
m² 7 500 m² HPP 4 200 m²
▣ 40

Palmovka – Zenklova, Praha 8

Na pozemcích hl. m. Prahy v proluce poblíž křižení ulic Zenklova a Libeňský most připravuje PDS výstavbu dvou polyfunkčních domů určených pro městské nájemní bydlení s 21 bytovými jednotkami. V přízemí a prvních dvou patrech se počítá s nebytovými prostory vhodnými pro maloobchod a administrativní využití. Součástí jednoho z domů bude i nový vstup do stanice metra.

V lednu 2022 vypsala PDS výběrové řízení na zpracovatele architektonického návrhu pro celý pozemek a projektové dokumentace pro první z budov. Na základě výsledku výběrového řízení zahájila spolupráci s firmou MS Architekti, se kterými byla uzavřena smlouva na projekční práce a probíhá projektová příprava. V roce 2023 probíhala intenzivní projektová příprava a v roce 2024 bude zahájen povolovací proces v případě optimálního průběhu s předpokladem získání potřebných povolení v průběhu roku 2025.

Palmovka - Zenklova, MS Architekti, 2022



Palmovka - Zenklova, MS Architekti, 2022



Palmovka – Zenklova
↑ m² 1 400 m² HPP 3 100 m²
🏠 21



Na Hutích – Mateřská škola Sicherova, Praha 14

Mateřská škola s tělocvičnou a dětskou skupinou v Sicherově ulici v Praze 14 je první částí budoucího nového centra již existující čtvrti Na Hutích, která se rozroste o městské nájemní bydlení a občanskou vybavenost s obchody a službami.

Pražská developerská společnost vypsala v prosinci 2021 výběrové řízení na architektonické řešení a projektové práce a od roku 2022 je připravován návrh mateřské školy se čtyřmi třídami, tělocvičnou a dětskou skupinou pro děti do tří let. Projekt MŠ včetně přílehlých uličních prostranství zpracovává atelier Xtopix architekti společně s ateliérem zahradní a krajinářské architektury Land05.

V návaznosti na podpis smlouvy o dílo na podzim roku 2022 byla zahájena projektová příprava. V průběhu roku 2023 probíhala intenzivní projektová příprava a v roce 2024 bude zahájen povolovací proces v případě optimálního průběhu s předpokladem získání potřebných povolení na začátku roku 2025.

MŠ Sicherova, Xtopix architekti, 2023



MŠ Sicherova, Xtopix architekti, 2023



Na Hutích – MŠ Sicherova
↑
m² 6 800 m² HPP 2 150 m²
▣ 0 / občanská vybavenost



Černý Most, Praha 14

Součástí portfolia PDS jsou také městské pozemky na Černém Mostě o celkové rozloze necelé necelých 30 000 m², které jsou určeny pro bytovou výstavbu, maloobchod, služby a veřejné prostory.

Na svěřeném území je v současnosti navržen bytový projekt se stále platným stavebním povolením z roku 2005. PDS projekt v roce 2022 revidovala tak, aby vyhovoval jak současným požadavkům kladeným na rezidenční bydlení, tak Zadáání investora městské bytové výstavby.

V rámci projektové přípravy PDS rozdělila celé svěřené území na dvě části:

- Etapa 1 zahrnuje území cca 11 900 m², na kterém navržený bytový projekt dle platného Územního plánu hl. m. Prahy umožňuje postavit cca 220–240 bytů.
- Etapa 2 zahrnuje zbývajících 16 250 m² pozemků, kde Metropolitní plán předpokládá další bytovou výstavbu s potenciálem pro výstavbu cca 250 bytů. Přesný koncept rozvoje tohoto území bude ještě dále definován.

Černý Most, City Work, 2022



V roce 2023 PDS ve spolupráci s architektonickým studiem City Work zpracovala studii a urbanistické a architektonické řešení celé lokality, aby mohl být plně rozvinut potenciál daného území, jak jej v delším časovém výhledu bude umožňovat Metropolitní plán.

V první polovině roku 2024 bude vybrán architekt/projektant pro projektovou přípravu první etapy, jež je v souladu se současným územním plánem s potenciálem výstavby cca 220–240 bytů.

Černý Most, City Work, 2022



Nové Dvory – Bytový dům Durychova, Praha 4

Nové Dvory jsou jedním z největších pražských rozvojových území, kde město vlastní souvislé pozemky vhodné pro bytovou výstavbu. Výstavba stanice metra D je impulsem pro městský development celého území, jehož součástí budou různé bytové projekty, mateřská a základní škola, centrum pro obchody a služby, prostory pro volnočasové/rekreační aktivity zejména sportovní a kulturní.

Bytový projekt 09 – Durychova I se nachází na křižování ulic Novodvorská a Durychova. Předpokládá se, že by zde mělo vzniknout 45 nových městských bytů. PDS v roce 2022 nechala zpracovat objemovou ověřovací studii stavby. V roce 2024 vybere architekta/projektanta, se kterým uzavře smlouvu na projektové práce pro bytový dům v ulici Durychova.

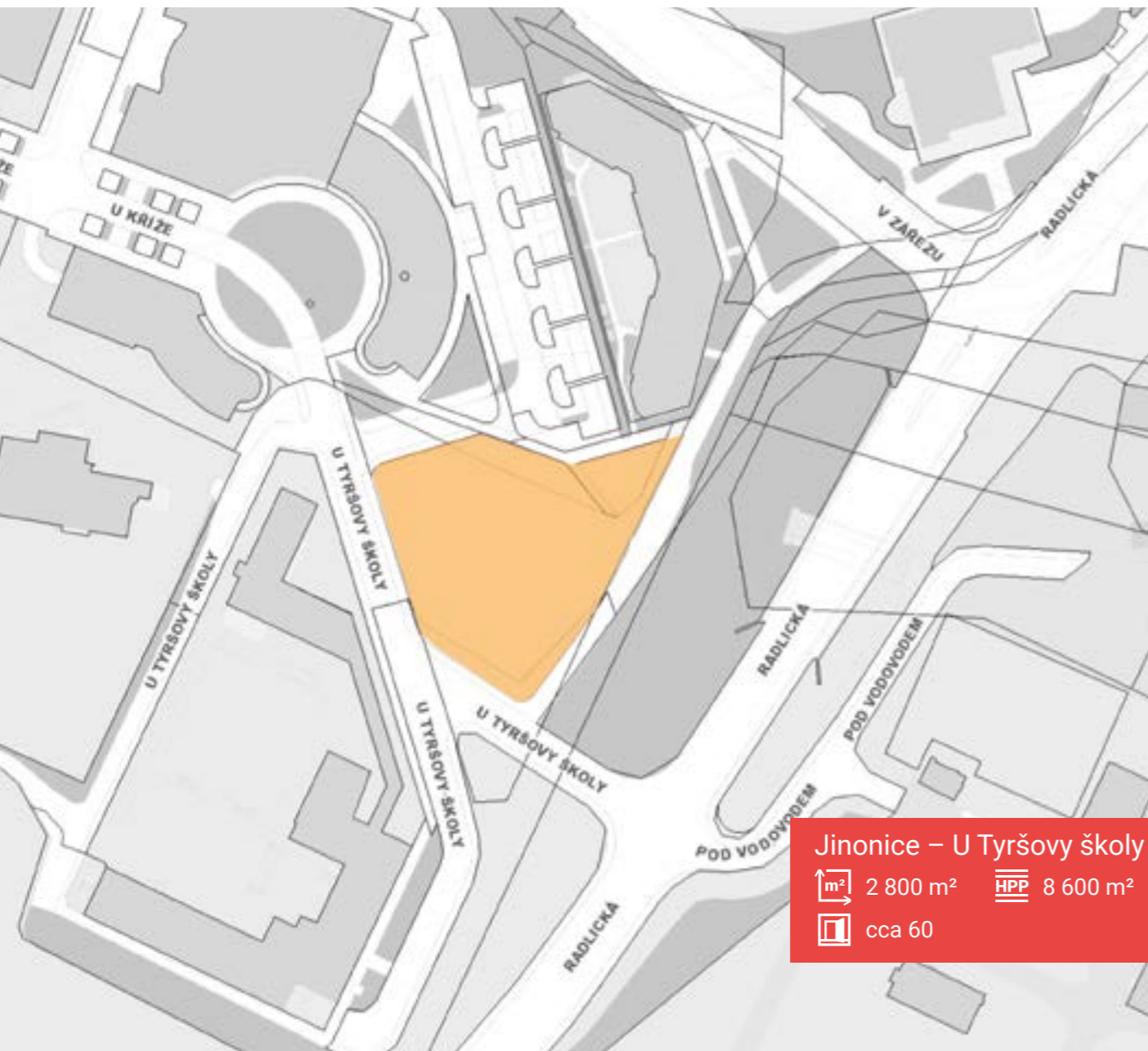
Nové Dvory, PDS, 2023



Lokalita Nové Dvory – současný stav, pohled z dronu

Jinonice – U Tyršovy školy

Jde o kompaktní menší pozemek vhodný pro výstavbu bytového domu s přibližně 60 bytovými jednotkami. V roce 2023 byl koncept projektu schválen Investičním expertním výborem a Radou HMP. Na začátku roku 2024 bude vyhlášeno výběrové řízení na výběr architekta/projektanta a budou zahájeny projektové práce.



Peroutkova – Jinonická, Praha 5

Na městském pozemku o rozloze 1,8 ha, který se nachází v širším centru Prahy, se počítá s výstavbou bytového domu s cca 50 nájemními jednotkami a prostory pro služby v přízemí.

Pražská developerská společnost v roce 2023 vybrala architekta pro přípravu projektu – studio Pelčák a partner architekti. V druhé polovině roku 2023 byla zahájena intenzivní projektová příprava a v roce 2024 bude zahájen povolovací proces. V případě optimálního průběhu s předpokladem získání potřebných povolení na začátku roku 2025.

Projekt by měl být realizován v návaznosti na povolovací proces v horizontu let 2025–2027.

Peroutkova, Pelčák a partner architekti, 2023



Další připravované větší projekty a lokality

Jejich další postup je podmíněn dalšími rozhodnutími Rady hl. m. Prahy, případně Investičního expertního výboru.

LEGENDA:



 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

 hrubá podlažní plocha

 počet bytů

Jinonice - Bytové domy a SŠ

 39 000 m²  28 500 m²

 cca 220 bytů / občanská vybavenost

Třeboradice

 51 000 m²  15 500 m²

 cca 170

Na Hutích – SV centrum

 16 100 m²  15 000 m²

 cca 130 bytů / občanská vybavenost

Libeňský přístav

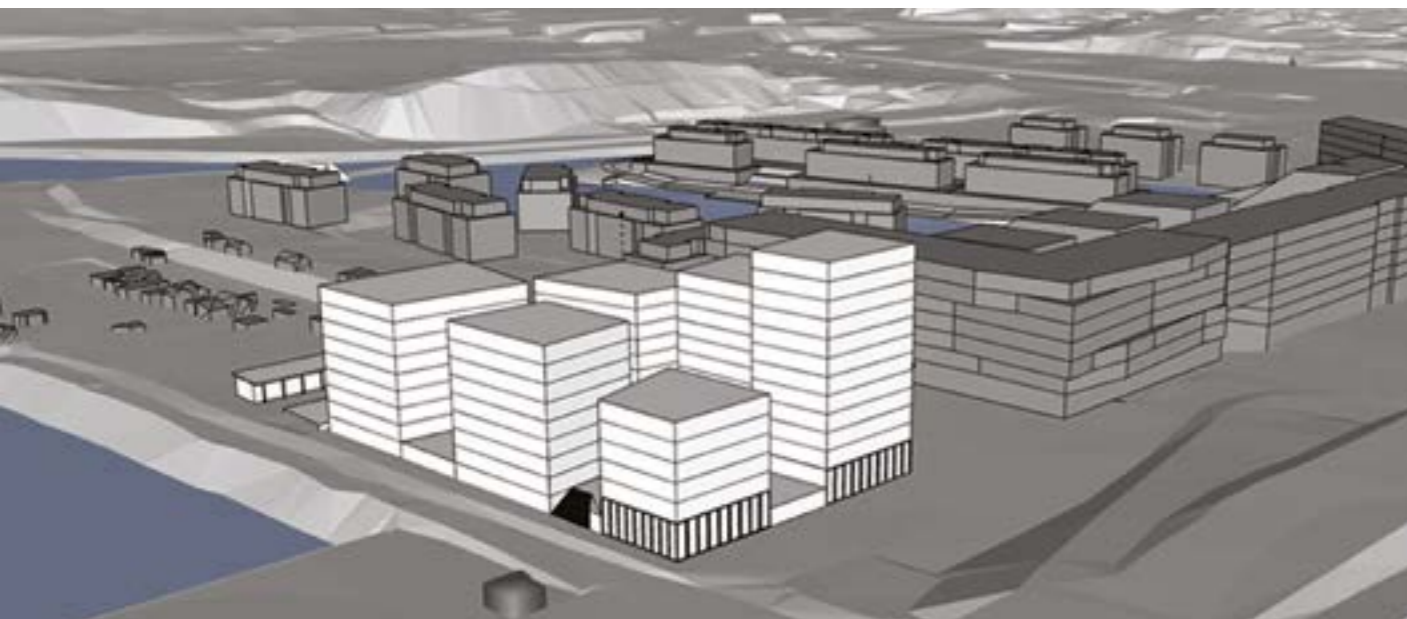
 15 700 m²  21 500 m²

 cca 200

Libeňský přístav, Praha 8

Na pozemku hl. m. Prahy na rohu ulic Štorchova a Menclova v Praze 8 připravuje PDS koncept výstavby dostupného nájemního bydlení s cca bytovými 200 jednotkami. Jeho budoucí podoba a přesná kapacita jsou připravovány v rámci objemové studie. V lokalitě je třeba vyřešit ještě některé majetkoprávní vztahy a protipovodňovou ochranu pozemku. Z tohoto důvodu se výběr architekta/projektanta posouvá na rok 2024.

Libeňský přístav, QARTA Architektura, 2022



Libeňský přístav, QARTA Architektura, 2022



Třeboradice

Projekt městské bytové výstavby na pozemcích o rozloze 5,3 hektaru v Třeboradicích, které se nachází v městské části Praha-Čakovice. Předpokládá se výstavba městských řadových domů s cca 170 bytovými jednotkami, vytvoření městského parku a dořešení širších vztahů a dopravních návazností v lokalitě.

V roce 2023 ve spolupráci ateliérem Archum zpracovala PDS podrobnější studii definující možný další postup v rozvoji této lokality. V případě, že bude další postup schválen v roce 2024 Radou HMP, přistoupí PDS k výběru architekta/projektanta a zahájí projektovou přípravu.



Jinonice – Bytové domy a střední škola

Lokalita se nachází v pražské čtvrti Jinonice v mírném severozápadně orientovaném svahu a je vymezena na západní a jižní straně areálem Základní waldorfské školy a dále ulicí Mezi Rolemi, na severní straně uzavřeným areálem AČR, na východní straně záměr sousedí s již částečně realizovaným projektem krajinných úprav.

Území bezprostředně urbanisticky navazuje na areál Základní waldorfské školy v ulici Mezi Rolemi a bude samostatně dopravně obsluhováno komunikací napojenou v ústí této ulice do Radlické vedle stávající trafostanice.

Přibližně 65 % území o velikosti necelých 20 tis. m² HPP je možné využít pro výstavbu městských bytů s předpokládaným rozložením do tří bytových objektů umístěných v mírném severním svahu podél nově vzniklé ulice tvořící hranici mezi územím školy a bydlením. Zbývající kapacity definované po změně územního plánu budou využity pro projekt střední školy (pravděpodobně waldorfského lycea). Hlavní město a MČ Praha 5 v této věci uzavřely v roce 2023 memorandum definující další postup a spolupráci, samotná příprava projektů však může začít až po schválení změny územního plánu (Z3768) s předpokladem vydání na konci roku 2024.

V území při ulici Mezi Rolemi se pak ještě předpokládá umístění dvou samostatných dvoupodlažních bytových objektů s parkováním v polozapuštěném suterénu.



Jinonice – Bytové domy a SŠ, kaa-studio, 2023



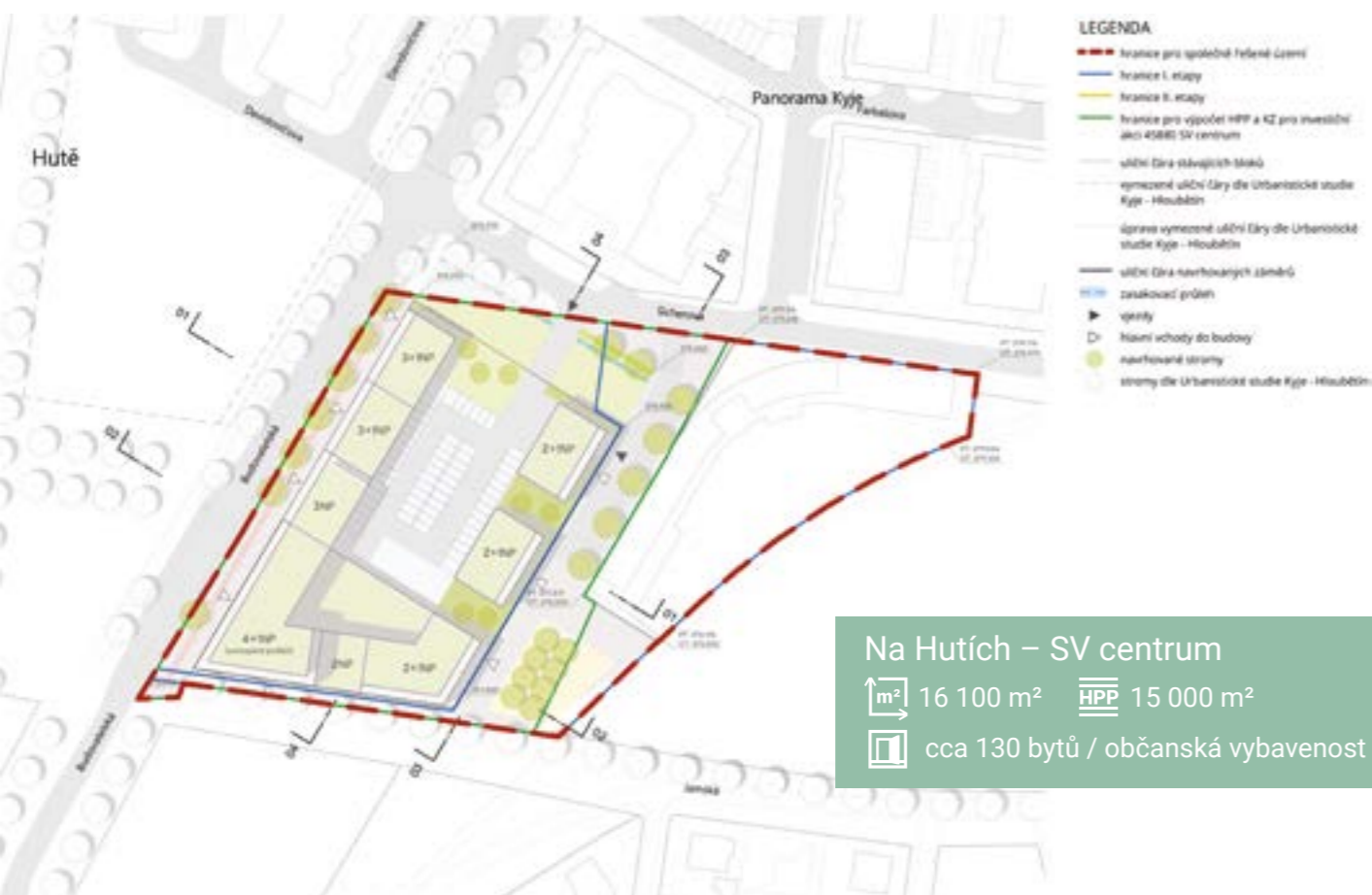
Jinonice - Bytové domy a SŠ
 🏠 39 000 m² 🏢 HPP 28 500 m²
 🏠 cca 220 bytů / občanská vybavenost

Na Hutích – severovýchodní centrum

Městské pozemky v lokalitě Na Hutích mají rozlohu více než 2 hektarů a počítá se zde s vybudováním lokálního centra celé oblasti s bytovými domy, řadovými rodinnými domky, službami a veřejnou vybaveností včetně maloobchodních ploch a mateřské školy s komunitním centrem. Součástí rozvoje území budou úpravy veřejných prostranství a dobudování potřebné dopravní a technické infrastruktury.

Projekt Na Hutích – severovýchodní centrum, který nabídne v souladu se schválenou změnou územního plánu přibližně 130 bytů, by měl být realizován v horizontu 3–7 let. V září 2022 byla Zastupitelstvem HMP finálně schválena změna územního plánu, která umožní navrhovaný rozvoj lokality a přípravu prvních konkrétních projektů. Investiční expertní výbor schválil v roce 2023 další postup projektu Na Hutích PROJEKT 3–SV centrum a předpokládá se, že Rada HMP potvrdí přípravu projektu v první polovině roku 2024.

Urbanistická studie Na Hutích – SV centrum, UNIT architekti, 2023



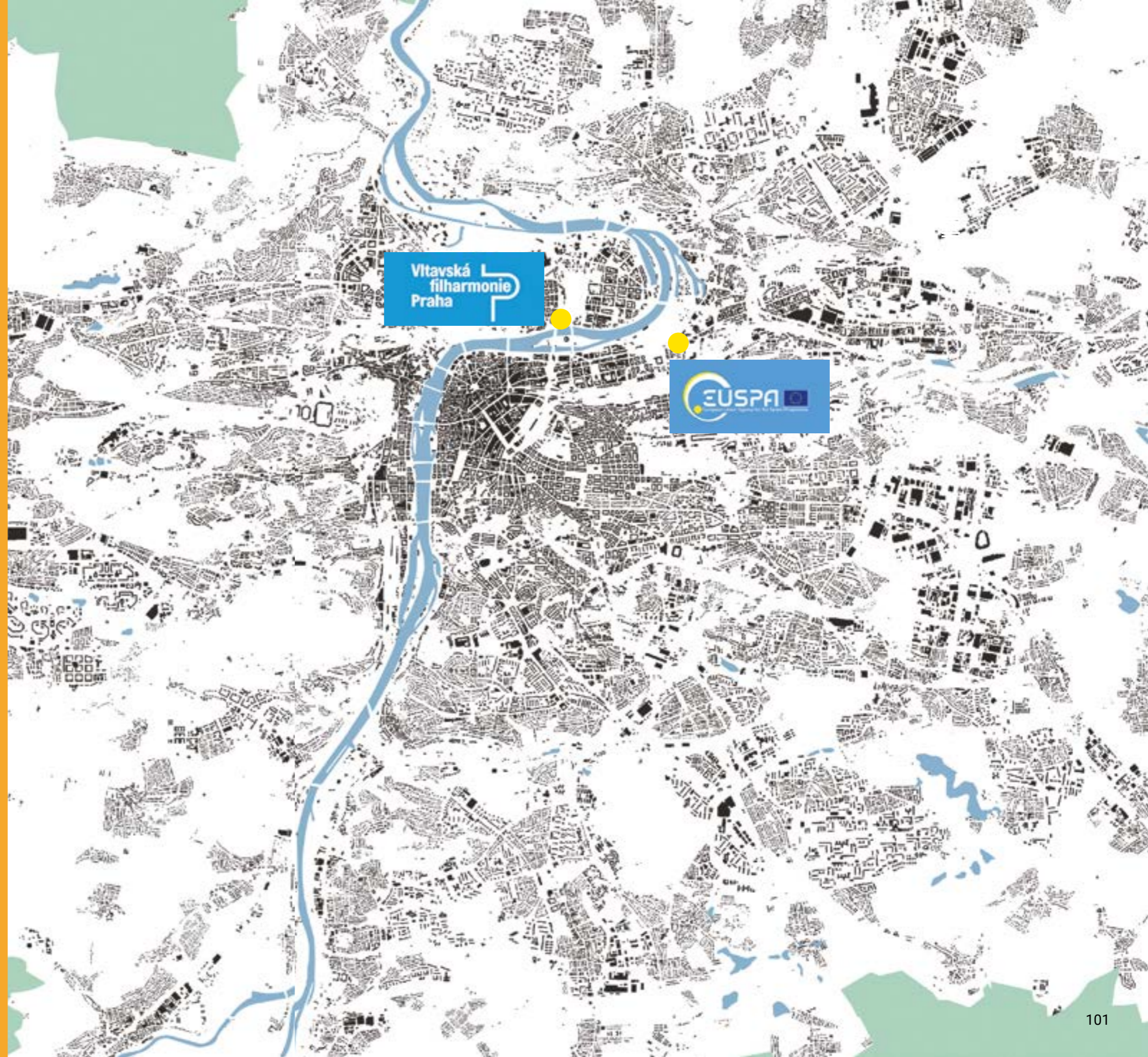
Strategické projekty

Pražská developerská společnost byla založena primárně za účelem přípravy projektů městské bytové výstavby, ale dostává i další úkoly, které souvisejí s péčí o městská nemovitostní aktiva a projekty města a s developerskou přípravou městských projektů. V rámci klíčového rozvojového území na Palmovce byla PDS pověřena projektovou přípravou transformace bývalého Centra Nová Palmovka na sídlo agentury EUSPA a tyto úkoly byly na straně PDS v roce 2023 úspěšně dokončeny a akce předána zpět HMP k dalšímu postupu realizace

Projekt Vltavská filharmonie je iniciačním vstupem pro transformaci celého území Bubny-Zátory. V rámci jeho přípravy je třeba vyřešit i mnohé infrastrukturní záležitosti, aby bylo možné v předpokládaných harmonogramech projekt realizovat. Také z těchto důvodů je projektová příprava Vltavské filharmonie organizačně ukotvena v rámci PDS a v roce 2023 probíhala intenzivní projektová příprava pod vedením týmu Vltavské filharmonie.

LEGENDA:

 Strategické projekty



Vltavská filharmonie

Výjimečný projekt hl. m. Prahy Vltavská filharmonie je budoucí hudební centrum v srdci Evropy, které unikátním způsobem spojuje koncertní sály prvotřídní kvality s tzv. kreativním hubem, otevřeným a uzpůsobeným k využití široké veřejnosti, a s dalšími prostory pro veřejnost jako je kavárna či střešní restaurace.

Projekt Vltavské filharmonie je v současné době organizačně zakotven pod hlavičkou PDS, která je městskou příspěvkovou organizací specializovanou na investiční a projektovou přípravu developerských projektů v režii města.

V říjnu 2022 uzavřelo hlavní město prostřednictvím svého Odboru hospodaření s majetkem smlouvu o dílo s vítězem mezinárodní architektonické soutěže Bjarke Ingels Group (BIG). Předmět smlouvy zahrnuje vytvoření architektonické studie, projektové dokumentace, výkon inženýrské činnosti, autorského dozoru a veškerou související činnost.

Aktuálně probíhá dopracování soutěžního návrhu do podrobné architektonické studie. Tu představil veřejnosti v Praze 24. ledna 2024 zakladatel a kreativní vedoucí studia BIG Bjarke Ingels, a to těsně před jejím odevzdáním.

Odevzdání čistopisu architektonické studie se předpokládá v dubnu 2024. Projektanti následně zahájí práce na další etapě – vyhotovení projektové dokumentace k povolení stavby.

Vltavská filharmonie se v budoucnu stane zázemím pro Symfonický orchestr hl. m. FOK, hudební oddělení Městské knihovny v Praze a pro Českou filharmonii. Zahájení stavby se předpokládá v roce 2027, zahájení provozu v roce 2032.

www.vltavskafilharmonie.cz
www.big.dk/#projects-vph

Vltavská filharmonie, vítězný návrh architektonického studia Bjarke Ingels Group, 2022



Nové sídlo EUSPA

Agentura Evropské unie pro kosmický program (EUSPA) je jedinou samostatnou organizací EU, která má svou centrálu v České republice. V březnu 2022 podepsalo Ministerstvo dopravy s Agenturou Evropské unie pro kosmický program (EUSPA) dohodu o tom, že Česká republika poskytne EUSPA v Praze prostor k tomu, aby zde mohla evropská agentura nadále působit a rozšiřovat své aktivity.

V srpnu 2022 byla mezi Magistrátem hl. m. Prahy a Ministerstvem financí podepsána smlouva o smlouvě budoucí nájemní o budoucím pronájmu dostavěné budovy pro účely umístění sídla agentury EUSPA na 25 let.

Pražská developerská společnost od září 2022 koordinovala přípravné práce a spolupracovala s hlavním městem, Ministerstvem financí, Ministerstvem dopravy a EUSPA na definici požadavků ohledně nového sídla.

V roce 2023 byla pod vedením PDS zpracována kompletní tzv. transformační dokumentace a upřesňovaly se technické podmínky budoucího pronájmu, technologická řešení a celková proveditelnost projektu transformace původní budovy na sídlo EUSPA. Dále ve spolupráci s Investičním odborem MHMP byla připravována podrobná zadávací a smluvní dokumentace, na základě které hlavní město zahájilo výběrové řízení pod názvem „Výběr dodavatele formou tzv. Design & Build pro transformaci budovy původního „Centra Nová Palmovka“ pro účely užívání Agenturou Evropské unie pro kosmický program („EUSPA“)“

Tím byla na konci roku 2023 činnost PDS na tomto projektu ukončena a rozhodnutím RHMP a ZHMP byly pozemky a nemovitosti původního projektu CNP v Praze 8 vyjmuty ze zřizovací listiny PDS.

www.euspa.europa.eu

Sídlo EUSPA - ideový návrh interiéru, © CASUA, 2023



