

# Výroční zpráva

1234**5**678

91011121

31415161

71819202

12223242

52627282

93031323

# 2025



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 2025 byl na základě rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy soupis těchto městských pozemků několikrát aktualizován a k 31. prosinci 2025 dosáhl celkové plochy více než 90 hektarů.

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

Od roku 2022 v rámci PDS působí také samostatný projektový tým Vltavské filharmonie – prestižní stavby se strategickým významem jak pro Prahu, tak pro celou Českou republiku.

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](mailto:info@pdspraha.eu)  
Datová schránka: 46ziusv

Identifikační údaje  
IČO: 09211322  
Bankovní spojení: 2031590006/6000

## LEGENDA:

- Projekty nad 30 000 m<sup>2</sup> HPP
- Projekty 8 000–30 000 m<sup>2</sup> HPP
- Projekty do 8 000 m<sup>2</sup> HPP
- Strategické projekty

- rozloha pozemku
- hrubá podlažní plocha
- počet bytů

Vltavská  
filharmonie  
Praha

Troja – Na Šutce

↑ m<sup>2</sup> 13 500 m<sup>2</sup>

▮ HPP 29 000 m<sup>2</sup>

Davídkova

↑ m<sup>2</sup> 10 600 m<sup>2</sup>

▮ HPP 3 000 m<sup>2</sup>

▮ střední škola

Libeňský přístav

↑ m<sup>2</sup> 15 700 m<sup>2</sup>

▮ HPP 21 500 m<sup>2</sup>

▮ cca 200

Na Hutích SV centrum

↑ m<sup>2</sup> 16 100 m<sup>2</sup>

▮ HPP 15 000 m<sup>2</sup>

▮ cca 130 / občanská vybavenost

Palmovka – Zenklova

↑ m<sup>2</sup> 1 400 m<sup>2</sup>

▮ HPP 3 100 m<sup>2</sup>

▮ 21

Beranka – Horní Počernice

↑ m<sup>2</sup> 63 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 49 100 m<sup>2</sup>

▮ cca 250 / občanská vybavenost

Jinonice – U Tyršovy školy

↑ m<sup>2</sup> 2 800 m<sup>2</sup>

▮ HPP 8 600 m<sup>2</sup>

▮ cca 100

Smíchov – V Botanice

↑ m<sup>2</sup> 1 200 m<sup>2</sup>

▮ HPP 6 000 m<sup>2</sup>

▮ cca 60

Peroutkova – Jinonická

↑ m<sup>2</sup> 18 900 m<sup>2</sup>

▮ HPP 6 000 m<sup>2</sup>

▮ cca 50

Vršovická – Bytový dům

↑ m<sup>2</sup> 11 300 m<sup>2</sup>

▮ HPP 14 900 m<sup>2</sup>

▮ cca 140

Černý Most – střed

↑ m<sup>2</sup> 11 900 m<sup>2</sup>

▮ HPP 18 000 m<sup>2</sup>

▮ cca 220–240

Dolní Počernice – Projekt 1

↑ m<sup>2</sup> 155 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 28 800 m<sup>2</sup>

▮ cca 270

Jinonice – Bytové domy a SŠ

↑ m<sup>2</sup> 39 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 28 500 m<sup>2</sup>

▮ cca 220 bytů / občanská vybavenost

Nový Zlíčov

↑ m<sup>2</sup> 2 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 1 800 m<sup>2</sup>

▮ cca 25

Pankrác – Na Strži

↑ m<sup>2</sup> 30 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 36 000 m<sup>2</sup>

Dolní Počernice – Projekt 2

↑ m<sup>2</sup> 97 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 51 300 m<sup>2</sup>

▮ 500

Dolní Počernice – Dubeč

↑ m<sup>2</sup> 143 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 126 000 m<sup>2</sup>

Nové Dvory – Projekt 1

↑ m<sup>2</sup> 33 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 90 000 m<sup>2</sup>

▮ 100

Nové Dvory – Bytový dům Durychova

↑ m<sup>2</sup> 9 400 m<sup>2</sup>

▮ HPP 4 000 m<sup>2</sup>

▮ cca 45

Nové Dvory – Bytový dům Jalový Dvůr

↑ m<sup>2</sup> 7 500 m<sup>2</sup>

▮ HPP 4 200 m<sup>2</sup>

▮ 40

Modřany – Sofijské náměstí

↑ m<sup>2</sup> 39 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 110 000 m<sup>2</sup>

Libuš

↑ m<sup>2</sup> 5 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 15 000 m<sup>2</sup>

Nové Dvory – Projekt 6

↑ m<sup>2</sup> 10 000 m<sup>2</sup>

▮ HPP 53 500 m<sup>2</sup>

▮ cca 580

Nové Dvory – Projekt 5

↑ m<sup>2</sup> 9 300 m<sup>2</sup>

▮ HPP 48 300 m<sup>2</sup>

▮ cca 500

# OBSAH

Úvod .....	5	Projekty v současné době v povolovacím procesu .....	72
Investiční expertní výbor – 5 let činnosti .....	6	Dolní Počernice – Projekt 1 .....	74
Miroslav Singer „Jediná cesta ze současné bytové krize je stavět, stavět a stavět“ .....	9	Bytový dům Jalový dvůr, Praha 4 .....	76
Anketa členů Investičního expertního výboru PDS .....	10	Nový Zlíčov, Praha 5 .....	78
Rozhovor s Ingo Huberem I Skupina DELTA .....	10	Smíchov – V Botanice, Praha 5 .....	80
<b>1. Představení PDS .....</b>	<b>16</b>	Peroutkova – Jinonická, Praha 5 .....	82
Vznik, cíle a dosavadní historie PDS .....	16	Palmovka – Zenklova, Praha 8 .....	84
Náš tým .....	21	Další připravované projekty a lokality .....	86
Investiční expertní výbor .....	25	Dolní Počernice – Projekt 2 .....	88
<b>2. Odborná příprava projektů PDS .....</b>	<b>26</b>	Nové Dvory – Projekt 1 .....	89
Investiční akce a rozpočet PDS na rok 2025 .....	26	Nové Dvory – Projekt 5, Projekt 6 .....	90
Ocenění pozemků předaných PDS k hospodaření .....	28	Jinonice – U Tyršovy školy, Praha 5 .....	92
Kontext a význam precizní definice ploch .....	31	Černý Most, Praha 14 .....	94
Cyklus přípravy developerských projektů .....	36	Nové Dvory – Bytový dům Durychova, Praha 4 .....	96
Analýza vývoje cen nájemního bydlení .....	38	Vršovická – Bytový dům, Praha 10 .....	98
Expertní činnost PDS .....	42	Na Hutích – SV centrum, Praha 14 .....	100
Zadání investora .....	44	Libeňský přístav, Praha 8 .....	101
Agenda PDS projednaná Radou hl. m. Prahy v roce 2025 .....	45	Jinonice – Bytové domy a SŠ, Praha 5 .....	102
Odborná partnerství a veřejná vystoupení .....	46	Davídkova – Praha 8 .....	104
Aktivní účast na odborných konferencích, seminářích a výstavách .....	48	Nové lokality a pozemky, předané PDS k hospodaření .....	106
Výhled činnosti pro rok 2026 .....	50	Modřany – Sofijské náměstí .....	108
<b>3. Případová studie .....</b>	<b>52</b>	Pankrác – Na Strži .....	109
Investorská a developerská příprava území v Dolních Počernicích .....	52	Libuš .....	110
<b>4. Přehled projektů PDS .....</b>	<b>60</b>	Troja – Na Šutce .....	111
Klíčové lokality .....	60	Dolní Počernice – Dubeč .....	112
Nové Dvory, Praha 4 a Praha 12 .....	62	Strategický projekt .....	114
Palmovka, Praha 8 .....	66	Vltavská filharmonie .....	116
Dolní Počernice, Praha 14 .....	68	Rozhovor s Petrem Dvořákem .....	118
Beranka, Horní Počernice, Praha 20 .....	71		



## Dámy a pánové,

společně s Pražskou developerskou společností Vám předkládáme výroční zprávu, která reflektuje vývoj a aktuální stav městského developera – příspěvkové organizace hlavního města Prahy, která se věnuje zhodnocení městských nemovitostních aktiv zejména přípravou projektů dostupného městského nájemního bydlení. Pražská developerská společnost ušla za více než pět let své existence velký kus cesty a odvedla spoustu velmi kvalitní práce. Rád bych ve stručnosti shrnul její působení:

- V prvních letech PDS konsolidovala městská majetková aktiva v cca dvaceti lokalitách v Praze.
- Na majetkově scelených územích byly a jsou připravovány koncepce jednotlivých projektů a podrobné analytické rozvahy zejména z pohledu developerského a ekonomického. Na jejich základě Investiční expertní výbor PDS a následně Rada hl. m. Prahy průběžně schvaluje další postup investiční přípravy. Díky této podpoře mohla PDS následně vypsát sérii výběrových řízení na zpracovatele architektonických řešení a projektových dokumentací.
- Po čtyřech letech svého působení podala Pražská developerská společnost první žádosti o stavební povolení pro 450 bytových jednotek. Zároveň je díky schváleným změnám územního plánu na Nových Dvorech a na Palmovce možné efektivně připravovat městský development v těchto lokalitách a připravit zde zcela nové městské čtvrti plně v kompetenci města.
- V roce 2025 byla zřizovací listina PDS doplněna o další soubory pozemků jako např. v okolí Sofijského náměstí nebo v Dubči. Také v těchto lokalitách může v roce 2026 začít intenzivní příprava a koordinace městské bytové výstavby.

Chtěl bych Pražské developerské společnosti poděkovat za úsilí, které do přípravy projektů městského dostupného bydlení vkládá. Velmi si ho vážím, protože vím, že je to ve značně komplikovaných legislativních podmínkách, ať už mluvíme o zákonu o zadávání veřejných zakázek nebo o stavebním řízení, opravdu nelehký úkol. Zároveň je nutné všechny tyto kroky činit, pokud město chce i v příštích letech svůj bytový fond skutečně rozšiřovat.

V Praze dne 15. prosince 2025

**doc. Ing. arch. Petr Hlaváček**

# Investiční expertní výbor – téměř 5 let činnosti

Proces založení PDS, který probíhal v letech 2019 a 2020, byl ve své přípravné fázi inspirován mimo jiné pravidly a zásadami běžně uplatňovanými například v oblasti kolektivního investování do nemovitostí. Již v rámci prvotních úvah tak bylo zřejmé, že PDS – jako entita, jež bude spravovat významné prostředky z veřejných zdrojů a zároveň svou činností zásadně ovlivňovat hodnotu nemovitostních aktiv v majetku hlavního města Prahy – by měla disponovat expertním orgánem s jasně vymezenou funkcí.

Vzhledem k tomu, že pro PDS byla nakonec zvolena forma příspěvkové organizace, bylo zřízení Investičního expertního výboru integrováno přímo do znění zřizovací listiny PDS. Jmenování členů IEV je v kompetenci ředitele PDS, avšak **nominace členů IEV podléhá schválení v Radě hl. m. Prahy.**

Lze konstatovat, že zakotvení poradního či expertního orgánu přímo ve zřizovací listině příspěvkové organizace představuje v rámci České republiky zcela ojedinělý přístup. Podle dostupných informací žádná jiná příspěvková organizace obdobným způsobem zřízeným expertním výborem či orgánem nedisponuje.

Příslušné dokumenty – znění zřizovací listiny a zejména statut IEV jsou dostupné na webu PDS.

Za dobu svého působení, jako poradní a expertní orgán PDS, IEV schválil další postup pro celkem 23 projektů městské bytové výstavby. Tyto projekty celkem zahrnují zhruba **440 tisíc m<sup>2</sup>** hrubých podlažních ploch převážně pro bydlení, ale z toho také přibližně 100 tisíc m<sup>2</sup> HPP pro školy, další veřejnou vybavenost nebo – zejména v případě projektů v lokalitě Nové Dvory – i významnou část ploch pro administrativu, služby nebo kulturu.

Pokud by všechny tyto projekty byly v následujících letech realizovány, lze zhruba odhadovat jejich celkovou investiční náročnost jen z hlediska stavebních nákladů na cca **30 mld. Kč bez DPH.**

Projekty schválené IEV od roku 2021 do roku 2025 zahrnují přibližně **3 600 bytů.** Z tohoto počtu je asi 450 bytů v projektech, které již od roku 2024 projednávají stavební úřady v rámci stavebního nebo územního řízení, 1 500 bytů je ve fázi projektové přípravy, kdy je vybrán klíčový dodavatel projektových prací, a podání žádostí o potřebná povolení lze předpokládat v průběhu roku 2026. Přibližně 1 000 bytů obsahují velké projekty či spíše urbanistické bloky na území Nových Dvorů (Nové Dvory

Projekt 5 a Nové Dvory Projekt 6), kde budou během roku 2026 vybráni klíčoví dodavatelé projektových prací a bude možné významně pokročit v přípravě rozvoje tohoto strategického území, které přímo navazuje na výstavbu nové stanice metra D. Zejména projekty na Nových Dvorech kromě bytů obsahují významnou část ploch také pro administrativu, služby, obchod nebo kulturu. Přibližně 550 bytů bylo schváleno IEV, ale následně další postup ještě nebyl schválen v RHMP.

Kromě bytových projektů také IEV schválil další postup u dvou projektů základních škol, mateřské školy a také u dvou samostatných infrastrukturních investičních akcí, které jsou integrální součástí velkých území (Nové Dvory a Dolní Počernice), ale jeví se jako vhodné jejich investiční náklady evidovat samostatně.

Na jednání na jaře roku 2025 se IEV zabýval také prvním projektem, u něhož se očekává vydání stavebního povolení – projektem bytového domu Peroutkova, Praha 5. Bylo nutné schválit aktualizované podklady a další postup pro fázi zpracování podrobné dokumentace pro výběr dodavatele realizační fáze. Následný organizační postup pro samotnou realizaci je ještě předmětem nastavení kompetencí mezi PDS a složkami hlavního města. Praha by tedy měla zajistit realizaci a následně bude takto vzniklé byty provozovat, resp. pronajímat.

# Přehled projektů projednaných Investičním expertním výborem

AKCE	PROJEKT	HPP m <sup>2</sup>	Schválení IEV	Schválení RHMP	Počet bytů v projektu - odhad	STAV
46095	BD Peroutkova – Jinonická	5 930	2021	2022	55	povolovací proces
45875	Nový Zlíchov	2 000	2021	2021	20	povolovací proces
45890	Nové Dvory Projekt 4 – Bytový soubor Jalový Dvůr	4 200	2021	2021	45	povolovací proces
45884	Palmovka Zenklova – Polyfunkční dům	3 100	2021	2021	20	povolovací proces
45874	Smíchov V Botanice – bytový dům	5 500	2021	2021	60	povolovací proces
45709	Dolní Počernice – Projekt 1	27 500	2021	2021	270	povolovací proces
45881	Na Hutích Projekt 4 – školka	2 000	2021	2021	školka	povolovací proces
45898	Vršovická – bytový dům	15 000	2021	2021	140	projektová příprava
45895	Nové Dvory Projekt 9 – Bytový dům Durychova	4 000	2021	2022	45	projektová příprava
45876	Černý Most – střed	18 000	2021	2022	220	projektová příprava
45900	Dolní Počernice – Projekt 2	51 300	2021	2022	500	projektová příprava
45902	Ládví – bytové domy	3 500	2021	2021	30	
46104	Libeňský přístav – bytové domy	16 000	2021	x	0	
46638	Jinonice Bytový dům U Tyršovy školy	8 500	2022	2023	100	projektová příprava
46088	Beranka Horní Počernice – byty	31 300	2022	2023	280	projektová příprava
46629	Beranka Horní Počernice – škola	10 000	2022	2023	škola	výběr dodavatelů
46630	Dolní Počernice – škola	10 000	2022	2023	škola	výběr dodavatelů
46634	Třeboradice – bytová výstavba	15 500	2022	x	200	
45899	Dolní Počernice – infrastruktura		2022	2022	0	projektová příprava
45880	Na Hutích – SV centrum	13 000	2023	x	185	
46087	Nové Dvory Projekt 1a*	86 400	2023	2024	110	projektová příprava
46087	Nové Dvory Projekt 1b*	8 500	2023	2024	0	projektová příprava
45887	Nové Dvory – infrastruktura		2023	2023	0	projektová příprava
45892	Nové Dvory Projekt 6	53 500	2024	2025	580	předprojektová příprava – příprava výběru dodavatelů
45896	Nové Dvory Projekt 10 – Otradovická	8 300	2025	x	110	
45894	Nové Dvory Projekt 8	10 000	2025	x	90	
45891	Nové Dvory Projekt 5	48 300	2025	2025	500	předprojektová příprava – příprava výběru dodavatelů
		<b>461 330</b>			<b>3 560</b>	

\* Projekt s převahou ploch pro administrativu, služby, obchod a kulturu



## Miroslav Singer, ekonom

v současné době hlavní ekonom Generali CEE Holding, v letech 2010–2016 byl guvernérem ČNB. Od roku 2021 je členem Investičního expertního výboru PDS

# Jediná cesta ze současné bytové krize je stavět, stavět a stavět.

*Pane Singere, jste velmi známý a uznávaný ekonom se zkušenostmi z nejvyšších míst českého bankovního a poradenského sektoru. Co Vás přimělo stát se členem Investičního expertního výboru PDS?*

V roce 2020 mě s touto nabídkou oslovil Petr Hlaváček, náměstek primátora hl. m. Prahy pro územní rozvoj. Chtěl mít v nově zakládaném Investičním expertním výboru PDS pohled ekonomů. Rád jsem mu vyšel vstříc, protože si ho vážím a líbí se mi, co pro město dělá. Zároveň mě oblast městského rozvoje, stavění a realitního developmentu zajímá. Před dvaceti lety jsem vedl pří-

pravu studie proveditelnosti pořádání olympijských her v Praze, kterou tehdy zadávala Praha. Doporučovali jsme, kde by se akce dala uspořádat, a počítali jsme ekonomický přínos pro zemi. Za předpokladu, že by se olympiáda v Praze konala, bylo by nutné významně investovat do městské infrastruktury, a tedy i stavět. Ekonomické přínosy realitního developmentu, které jsme spočítali, byly opravdu významné. Už tehdy jsem si uvědomil, že realitní development (ať už soukromý, nebo v případě PDS městský) významně přispívá k ekonomickému fungování města a k jeho rozvoji.

Následně jsem vystupoval na několika konferencích spolu s realitními developery a řada věcí, o kterých jsem mluvil já jako ekonom a oni jako podnikatelé, se prolínala. Abych to shrnul, téma mě zajímá.

*Po sametové revoluci jsme vsadili na volný trh a Praha masivně privatizovala svůj bytový fond. Hlavní město – původně významný aktér místního rezidenčního trhu – dnes spravuje jen zhruba 30 tisíc bytů, což mu neumožňuje dělat výraznější bytovou politiku a efektivně pomáhat těm, kteří se kvůli nízkým příjmům volného trhu s bydlením buď vůbec účastnit nemohou, nebo budou vždy neúspěšní.*

*Jak to zpětně hodnotíte jako ekonom i jako obyvatel Prahy? Jaké je podle Vás řešení?*

Víte, já si myslím, že privatizace bytového fondu byla krok správným směrem. Obávám se, že pokud by město mělo velké portfolio bytů, které by pronajímalo za nízké nájemné, tak by to zvyšovalo nerovnováhu na trhu a otevíralo by to velký prostor pro korupci. Podle mého názoru není řešením nabízet vybraným skupinám pracovníků doživotní výhodu v podobě městského bytu s nižším nájemným, ale pracovníky lépe zaplatit, aby si mohli zajistit bydlení, kde a jak budou sami chtít. Městské byty s nižším nájemným by podle mého názoru měly být jenom startovní pobídkou na omezený počet let.

*Trvalý převis poptávky po bydlení v Praze nad jeho nabídkou vytváří enormní tlak na cenu bydlení, ať již mluvíme o vlastnickém, nebo nájemním bydlení. Jak zabránit tomu, aby se Praha – nebo alespoň její centrální a vyhledávané lokality v širším centru – staly místy, kde žijí jen bohatí lidé?*

To bohužel, ale i bohudík nejde. Praha je totiž nesmírně atraktivní a bezpečné město. Pro mě osobně v evropském kontextu dokonce jedno ze tří nejatraktivnějších a zároveň nejbezpečnějších. Počet míst, kde mohou lidé v centru a v širším centru Prahy bydlet je omezený a pokud je o něco trvale vysoký zájem, cena přirozeně stoupá. Jediné, co se s tím dá dělat, je více stavět. Jednak tam, kde to v rámci vyhledávaných lokalit jde, a pak vytvářet nové atraktivní lokality, např. na brownfieldech, které se v širším centru Prahy nacházejí. Když se podíváte do Varšavy, kterou pravidelně a rád navštěvuji, máte srovnání, jak se dají vytvářet dynamické moderní čtvrti, jak se může metropole s podobnou velikostí, historií a demografií rozvíjet. Podobně živý městský rozvoj bych přál i Praze.

Jediná cesta, jak snížit napětí na trhu s bydlením a jeho vysokou cenovou hladinu, je více investovat, stavět a odbourat vše, co stavění nových bytů brání. Což v praxi znamená uvolnění stávající regulace, zejména snížit nároky na podrobnost dokumentace a zrychlit schvalování projektů.

*Dostupnost bydlení nejen v Praze, ale i v dalších krajských městech České republiky je oříšek, se kterým se potýkají všechny městské samosprávy. Jaké kroky byste jim poradil, aby pro své obyvatele zajistily dostupné/dostupnější bydlení co nejdříve?*

Budu se opakovat, ale jiná cesta než začít stavět není. To znamená zjednodušit stavební řízení, připravit vhodné projekty (ať municipální, nebo soukromé) a začít investovat do jejich realizace. Jen tak se zvětší nabídka na trhu, která bude schopná uspokojit vysokou poptávku.

Osobně bych nešel cestou doživotních výhod v podobě bytu s nižším nájemným, ale dobře bych svoje pracovníky zaplatil, aby si mohli dovolit bydlet, kde a jak budou sami chtít. S tím se pojí i racionalizace veřejného sektoru. S omezenými zdroji bych mohl dobře zaplatit méně lidí, což by mě přirozeně vedlo k efektivnímu využití zdrojů, které mám k dispozici.

*Jak vidíte spolupráci veřejného a soukromého sektoru na řešení bytové krize v Praze, resp. v celé České republice? Jaké jsou podle Vás ideální role jednotlivých klíčových aktérů?*

Tato spolupráce je nutná, protože ani jedna ze stran není schopná vyřešit bytovou krizi v Praze sama.

Víte, jedna věc jsou pravidla a druhá věc je praxe. Tým Petra Hlaváčka vnesl i tolik potřebnou transparentnost do vztahů a spolupráce mezi městem, resp. městskými částmi a soukromými developery.

*Navzdory tomu je stavební řízení stále pomalé a těžkopádné. Čím to je?*

Chyba je podle mého názoru v přístupu lidí a teď mám na mysli především politiky a úředníky ve veřejné správě a městské samosprávě. Mnohdy jsou nekooperativní, nadměrně opatrní, bojí se rozhodovat, nebo jsou zbytečně restriktivní. Mají neúměrný vliv na realitní podnikání, aniž by nesli jeho riziko. Ten, kdo investuje kapitál a práci do výstavby něčeho nového, například bytů, je developer (soukromý nebo municipální), nikoliv úředník. Z tohoto důvodu je potřeba roli veřejného sektoru jasně vymezit a omezit.

*Jak hodnotíte činnost Pražské developerské společnosti v uplynulých pěti letech? Co se z Vašeho pohledu povedlo? Co by podle Vás měla PDS posílit? V čem vidíte rezervy?*

V Investičním expertním výboru PDS působím pátý rok. Jsem rád, že se městského developera podařilo nastartovat, že průběžně úspěšně sceluje pozemky, které by jinak nebyly využitelné, a že na nich připravuje kvalitní bytové projekty. Bohužel naráží tam, kde všichni soukromí developeri, a to je stavební řízení. Je pomalé, zkostnatělé a nepředvídatelné. PDS v tomto směru žádné výhody z toho, že je městská příspěvková organizace, nemá. Uvedu názorný příklad: PDS na jednom pražském sídlišti připravuje bytový dům, který je navržen o patro nižší, než jsou okolní bytové domy. Když jsem se ptal proč, tak jsem dostal odpověď, že by stejně vysoký nebo vyšší bytový dům schválen nebyl, a proto bytový dům PDS je o patro nižší. Přál bych PDS, aby toto vůbec nemusela řešit.

# Anketa členů Investičního expertního výboru PDS

Investiční expertní výbor je poradenský orgán Pražské developerské společnosti, který se schází obvykle dvakrát ročně a který vedení PDS poskytuje nezávislý pohled pěti odborníků na činnost a projekty. S Miroslavem Singerem, významným ekonomem a členem IEV, si můžete přečíst samostatný rozhovor.

Dalším členům IEV – Jaromíru Haincovi, Martinu Bendíkovi, Martinu Hvězdovi a Lukáši Kohlovi jsme položili čtyři anketní otázky, díky kterým měli příležitost zhodnotit dosavadní pětiletou činnost PDS.

## 1. V čem je podle Vás největší přínos PDS?

**Jaromír Hainc:** Obyvatelům Prahy ukazuje, že se dají zhodnocovat městské pozemky. A že stojí za to, aby město mělo dostatečnou pozemkovou držbu. Obyvatelům ČR ukazuje, že když je vůle zastupitelstva a odhodlání radního, konkrétně Petra Hlaváčka, veliké, lze připravit ve veřejné správě zajímavé projekty a zhodnotit svěřeny majetek poctivou a soustavnou prací.

**Martin Bendík:** PDS rozhybala spoustu pozemků uvnitř města, které leží ladem a které zatím jen hyzdí město. Navíc pro účely uspokojování velmi naléhavých výzev, kterým město čelí.

**Martin Hvězda:** Určitě v rozvoji projektů na pozemcích hl. m. Prahy a přiblížení procesu developmentu těchto staveb soukromému sektoru.

**Lukáš Kohl:** Město má konečně nástroj, jak aktivně vstoupit do rozvoje území, ve kterých má podstatný majetek nebo zájem. Daří se mu zhodnocovat vlastní pozemky v místech, kam zároveň míří zásadní dopravní investice. Jakkoliv to zní samozřejmě, takový nástroj doposud chyběl. Stavební projekty připravované v PDS, ať už na bytové domy, nebo na školy, začínají realistickým odhadem nákladů, odhadem výnosů a pečlivou úvahou o riziku. V PDS se budou kumulovat zkušenosti a to je pro Prahu skvělé.

## 2. Jak hodnotíte působení PDS v uplynulých pěti letech?

**Jaromír Hainc:** Jako úspěšné roky. PDS existuje již druhé volební období a má široké portfolio projektů, připravuje

tisícovky bytů. Podařilo se připravit opravdu širokou paletu projektů a jednotlivých přístupů k výsledné podobě projektu – přes soutěže otevřené, po vyzvané řízení až po řízení na kvalitu. Od malých bytových domů (BD v Hlubočepích) až po nová centra čtvrtí (Nové Dvory v Praze 4). Ukazuje se, že v našem prostředí má veřejný development obtížné postavení, neboť musí respektovat všechny požadavky a lhůty kladené na veřejného zadavatele a nemá žádnou úlevu ani přednost při povolování záměrů.

**Martin Bendík:** Veskrze pozitivně. Pohybuje se ve velmi složitých podmínkách a vyrovnává se s tím bravurně.

**Martin Hvězda:** Pozitivně, ačkoliv se cíle z původních záměrů nepovedlo vždy naplnit, povedlo se výrazné zhodnocení městských pozemků a postoupila příprava jednotlivých projektů. Co se nepovedlo, bylo naplnění představy o lepší spolupráci s DOSS a zastupitelstvy městských částí.

**Lukáš Kohl:** Pět let po založení, kdy neměla žádný pracovní tým, je to zorganizovaná a funkční společnost. Byly dokončeny dvě zásadní změny územního plánu, na Palmovce a na Nových Dvorech. Na městských pozemcích díky nim přibylo 300 tisíc metrů čtverečních hrubých podlahových ploch. Vydané bylo první stavební povolení na bytový dům a na stavebních úřadech je podáno dalších pět připravených projektů na 500 bytů. Dalších 1 500 tam zamíří příští a přespříští rok. Základním posouzením prošly projekty na cca 3 000 bytů. Pokud dospějí jednoho dne do realizace, bude to pro Prahu významná kapacita. To je dobrá bilance.



Nové Dvory – okolí budoucí stanice metra, UNIT architekti

## 3. Co byste PDS popřáli do dalších pěti let?

**Jaromír Hainc:** Co nejvíce spokojených obyvatel jejich bytů! A zároveň co nejvíce projektů, které si najdou odpovídající cestu k realizaci, ať už to bude hlavní město Praha, městské části, soukromý investor, některá z církví, či některé bytové družstvo, nebo malé společenství nadšených obyvatel do společného bydlení.

**Martin Bendík:** Ať se jí daří pokračovat v dobře nastoleném kurzu a co nejvíce lidí její činnost ocení.

**Martin Hvězda:** Dovedení maxima projektů do realizace a zrychlení procesu přípravy staveb.

### Lukáš Kohl:

1. Aby Praha využívala PDS co nejvíce jako strategický nástroj v komplikovaných územích a v územích s nevyužitým potenciálem. Většina se bez městské intervence neobejde.
2. Hodně projektů, jako jsou Nové Dvory. Po Praze se proti roku 1990 denně pohybuje skoro o půl milionu lidí denně více. Potřebujeme odvážné transformace území s vizí do budoucna a aktivní účastí města.
3. Hodně stavebních povolení na bytové domy a školy.
4. Zjednodušení zadávání zakázek. Fungování v režimu příspěvkové organizace znamená pro přípravu každého projektu zhruba hendikep 1,5 roku. Město v současnosti připravuje projekty se svázanými rukama a bylo by třeba zrychlit.

## 4. Který z projektů PDS Vás nejvíce oslovil a proč?

**Jaromír Hainc:** Je to projekt v Dolních Počernicích. Zde PDS prokázala vysokou míru profesionality a zkušeností jednotlivých členů týmu. Bylo potřeba předělat již

připravený, ale hodně zastaralý projekt. Nová koncepce se musela vejít do stávajícího územního plánu velmi determinujícího rozdělení území na specifické plochy různého využití a kapacity. To se kolegům z PDS povedlo díky výběru architekta-studia ARCHUM a díky zpracování nového masterplanu to překonat. Zároveň zde kolegové uplatňují principy hospodárného a k prostředí šetrného přístupu, který byl prověřen v rámci evropské spolupráce. Věřím, že to bude brzy vzorová čtvrť!

**Martin Bendík:** Nejvíce mě fascinuje projekt v Nových Dvorech – je to opravdu velké sousto. A pak snaha pohnout s pozemky u Vltavy v Libni, protože tam chodím často běhat a těším se, až se projekt bude realizovat a uvidím to na vlastní oči.

**Martin Hvězda:** Nové Dvory – jde o komplexní projekt na úrovni velkých developerských projektů, jako je Smíchov City, Waltrovka nebo Jihozápadní Město.

**Lukáš Kohl:** Jednoznačně Nové Dvory. Je to plně využitá příležitost a příklad městského rozvoje se všemi plusey. Metro D udělá z Nových Dvorů fantasticky obslužené místo. Změnou územního plánu přibylo na městských pozemcích 200 tisíc metrů čtverečních pro práci, bydlení a služby. Z Nových Dvorů bude časem zajímavé a přitažlivé lokální centrum, ze kterého bude cítit energie. Stavbou metra do území míří zásadní městská investice. To, že prostřednictvím PDS Praha zároveň zhodnocuje svoje pozemky v řádu miliard korun, je úplně na místě. Intenzivní výstavba přímo na metru je nejméně závislá na dopravě autem. A to znamená méně emisí, méně hluku a méně zatížení stávajících ulic pro okolní město na dlouhé desítky let. Lepší a skutečně udržitelnou variantu rozvoje jednoduše nemáme. Příprava první etapy Nových Dvorů představuje 1 000 bytů na správném místě.

## Ingo Huber

spolumajitel skupiny DELTA a výkonný ředitel společnosti Delta Managing & Consulting Engineers GmbH

# Projektový management: Most mezi vizí klienta a technickou realizací

### 1. Co je to projektové řízení ve stavebnictví a proč je na stavbě tak zásadní?

Projektové řízení ve stavebnictví je umění a věda, jak řídit komplexní proces (od prvotní myšlenky přes plánování, výstavbu až po dokončení) tak, aby bylo dosaženo stanovených cílů v oblasti kvality, nákladů a harmonogramu. Zahrnuje integraci všech zúčastněných stran, oborů a fází do jednoho soudržného pracovního postupu.

Mezi nejdůležitější činnosti patří definování projektových cílů, koordinace projekčních a inženýrských týmů, řízení rozpočtů a rizik, organizace výběrových řízení, dohled nad průběhem výstavby a zajištění bezpečnostních a kvalitativních standardů na staveništi.

Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien), Zdroj: boanet.at



Jeho význam spočívá v jednom klíčovém faktu: stavenišť je místo, kde se vše stává skutečností. Bez strukturovaného řízení, koordinace a komunikace může selhat i ten nejlepší návrh. Projektový manažer zajišťuje, že vize je realizována efektivně, udržitelně a bezpečně – tvoří most mezi očekáváními klienta, technickou realizací a každodenními problémy.

### 2. Pracujete ve společnosti DELTA, jedné z předních evropských společností v oblasti projektového řízení. Na jakých projektech jste pracoval a které pro vás byly profesně nejcennější?

Ve společnosti DELTA působím více než 25 let a řídil jsem nebo dohlížel na řadu projektů v celém Rakousku a střední Evropě – ve zdravotnictví, školství, kultuře a průmyslu. Mezi ty nejvýznamnější patří projekty Eurothermen, Tabakfabrik Linz, Smart Campus Wien Energie a Univerzitní kampus ve Vídni (Wirtschaftsuniversität Wien). Každý projekt představoval vlastní soubor technických a organizačních výzev – od komplexních renovací po vysoce výkonné energetické systémy. Projekty, kterých si nejvíce cením, jsou ty, které vyžadovaly intenzivní spolupráci mezi mnoha obory a zúčastněnými stranami. Naučily mě, že úspěšné projektové řízení není jen o technické dokonalosti, ale také o partnerství, komunikaci a důvěře.

### 3. Řídil jste rekonstrukci a rozšíření kampusu Vídeňské univerzity. Mohl byste nám o tomto projektu říct více?

Jedním z nejpřínosnějších projektů v mé kariéře byl nový kampus Vídeňské univerzity ekonomie a obchodu (WU Wien), který realizovala projektová společnost ve spojení Wirtschaftsuniversität Wien (WU) a Bundesimmobilienengesellschaft m.b.H. (BIG). Projekt pokrýval působivou zastavěnou plochu 35 000 m<sup>2</sup> a užitnou plochu 100 000 m<sup>2</sup>, doplněnou 55 000 m<sup>2</sup> volného prostranství – jde o rozvoj vskutku městského rozsahu pro více než 23 000 studentů.

DELTA byla odpovědná za řízení projektu (společně s Drees & Sommer), za management výběrových řízení a koordinaci IT projektu (společně s Gernotem Frauscherem) a také za certifikaci budovy podle standardů ÖGNI/DGNB (společně s Drees & Sommer). S celkovou investicí přibližně 492 milionů EUR šlo o jeden z největších univerzitních projektů v Rakousku.

Největší výzvy spočívaly v koordinaci mezinárodních projekčních týmů, udržení cílů kvality a nákladů a integraci udržitelnosti v každé fázi procesu. Dnes je kampus vzorem inteligentního městského rozvoje: pulzujícím, efektivním a na budoucnost orientovaným místem pro učení a inovace.

Ingo Huber, DELTA Group



Vltavská filharmonie, Bjarke Ingels Group





Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien), Zdroj: boanet.at

**4. DELTA je součástí konsorcia zodpovědného za projektové řízení Vltavské filharmonie. Co pro vás tento projekt osobně znamená?**

Vltavská filharmonie v Praze je kulturní dominantou v projektové přípravě. Je pro mě ctí přispět k projektu, který bude utvářet evropskou architektonickou a hudební historii. Osobně je inspirativní pracovat s tak vizionářským architektonickým konceptem od BIG (Bjarke Ingels Group) a spolupracovat s městem, které si cení kultury jako hybné síly městské transformace. Filharmonie je víc než jen koncertní sál – je to investice do identity, inovací a kvality života.

Pro společnost DELTA představuje esenci našeho poslání: řídit složitost prostřednictvím partnerství, transparentnosti a profesionality. Pro mě osobně je to projekt, který se naskytne jednou za život.

**5. Jaké jsou hlavní fáze projektového řízení Vltavské filharmonie a jaké klíčové milníky nás čekají?**

Naše konsorcium DELTA – JE Group – FETTERS Management je zapojeno do projektu od samého počátku, čímž zajišťujeme komplexní řízení napříč všemi fázemi – od přípravy projektu až po dokončení a předání.

Toto včasné zapojení je klíčové: úspěšná realizace tak komplexního projektu vyžaduje integrovanou koordinaci od prvního dne. Projekt projde třemi klíčovými milníky: schválení stavebního povolení v roce 2026, zahájení výstavby v roce 2027 a dokončení v roce 2033. Po celou tuto dobu, společně se zbytkem týmu, zajišťujeme jednotnou kontinuitu, udržujeme vizi a koordinujeme realizaci, která nás čeká.



Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien), Zdroj: boanet.at

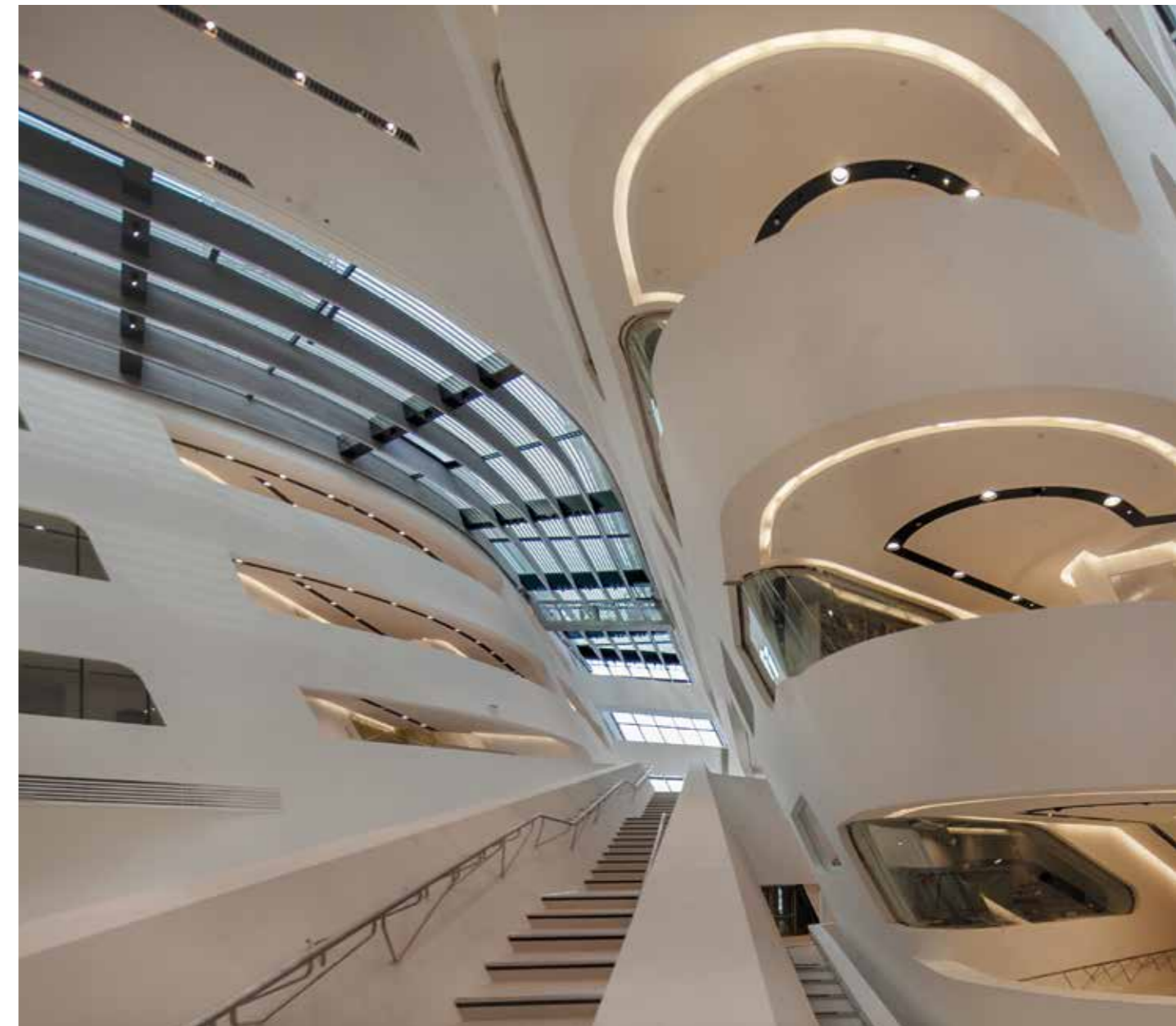
**6. Co považujete za nejnáročnější aspekt projektového řízení Vltavské filharmonie?**

Největší výzvou je integrace architektury a akustiky světové úrovně s dlouhodobou městskou a environmentální udržitelností. Každý sál má výjimečné akustické požadavky a zároveň musí budova splňovat vysoké standardy energetické účinnosti, přístupnosti a integrace do veřejného prostoru.

Řízení této složitosti vyžaduje nejen technické znalosti, ale také perfektní koordinaci mezi mezinárodními týmy: architekty, inženýry, akustiky a městskými úřady.

Naše strategie je založena na digitálních nástrojích pro spolupráci, transparentní komunikaci a silném modelu partnerství s klientem. Od samého počátku aplikujeme hodnotové inženýrství a řízení rizik, takže rozhodnutí jsou přijímána s plným vědomím jejich dopadu na návrh, rozpočet a harmonogram.

Úspěch Filharmonie bude v konečném důsledku záviset na důvěře a týmové práci, což jsou principy, které jsou jádrem kultury společnosti DELTA.



Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien), Zdroj: boanet.at

# 1. Představení PDS

**Pražská developerská společnost (PDS) je příspěvková organizace hl. m. Prahy, která se profesionálně věnuje rozvoji svěřených městských nemovitostních aktiv. Na pozemcích, které jí předala Rada hl. m. Prahy k hospodaření, iniciuje a koordinuje přípravu projektů především nájemního bydlení a dalších staveb ve veřejném zájmu.**

## Založení PDS v roce 2020

Hlavní město Praha (HMP) je správním, ekonomickým, obchodním a kulturním centrem České republiky, jehož zajímavé pracovní příležitosti a atraktivní životní styl každoročně lákají desetitisíce nových obyvatel. Předpokládá se, že tento urbanizační trend, který se týká celého metropolitního regionu, neustane, ale ještě výrazně posílí. Převís poptávky po bydlení v hlavním městě nad jeho nabídkou dramaticky zvyšuje jeho cenu, a tak dále omezuje 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 záměru samostatnou odbornou městskou organizaci, Pražskou developerskou společnost (PDS).

Vzniku PDS předcházely zhruba roční přípravy, které spočívaly v získávání zkušeností od obdobných městských společností v Hamburku a v 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 bytovou 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 let. Zároveň začal vznikat odborný tým, který od října 2020 vede ředitel Petr Urbánek.

## Cíle PDS

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

PDS přistupuje komplexně jak k přípravě bytových projektů městského nájemního bydlení, tak k rozvoji větších územních celků v majetku města, na kterých vzniknou celé nové městské čtvrti zahrnující bydlení, administrativu, maloobchod a služby včetně občanské vybavenosti zejména v podobě školních, volnočasových a kulturních zařízení pro budoucí i stávající obyvatele dané lokality. Nové městské nájemní bydlení je určeno především lidem pracujícím v profesích, které jsou kriticky důležité pro optimální fungování města (školství, zdravotnictví, doprava, bezpečnost a technické služby), a pro křehké skupiny obyvatel, jako jsou rodiče samoživitelé a osaměle žijící senioři.

## Strategie PDS v letech 2020–2025

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.

Stručně lze strategii činností shrnout:

- Zhodnocování městských pozemků
- Příprava projektů dostupného městského nájemního bydlení
- Integrované projektové řízení
- Důraz na kvalitu a hospodárnost
- Soulad s lokalitou a lidské měřítko

## 2021

Na portfoliu svěřených městských pozemků prováděla PDS v prvním roce své existence tzv. land development, tj. 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.

## 2022

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 vypsány 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 z České republiky i ze zahraničí.

## 2023

V roce 2023 následovala další výběrová řízení na projektanty a v případě vybraných projektů byly zahájeny přípravy dokumentace pro územní řízení, popř. spojené územní a stavební řízení. Pražská developerská společnost se v tomto roce 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. Rovněž další projekty PDS budou zahrnovat různé přístupy a technologie, které šetří životní prostředí jak ve fázi realizace, tak následného provozu.

## 2024

Rok 2024 byl ve znamení zahájení stavebního řízení pro první projekty dostupného městského nájemního bydlení. Na konci června podala PDS žádost o stavební povolení, nebo sloučené územní řízení a stavební povolení pro pět menších bytových projektů. Významným momentem bylo schválení změn územního plánu v rozvojových lokalitách Palmovka a Nové Dvory, které umožní koordinovaný urbanistický rozvoj těchto oblastí podle schválených územních studií a díky navý-

šení kapacit odpovídající využití rozvojového potenciálu těchto městských pozemků.

Významného milníku dosáhla také příprava Vltavské filharmonie, kdy byla po dvou letech od mezinárodní architektonické soutěže dánským studiem Bjarke Ingels Group dokončena podrobná architektonická studie projektu.

K 31. prosinci 2024 čítalo portfolio městských pozemků svěřených PDS k hospodaření více než 750 tis. m<sup>2</sup> pozemků.

## 2025

V roce 2025 se posunuly do projektové fáze další projekty – zejména druhá etapa projektu v Dolních Počernicích, bytový projekt na Černém Mostě a také projekt v Jinoních U Tyršovy školy. Postupně je akcelerována činnost a koordinace na Nových Dvorech, kde IEV a RHMP schválila další postup pro projekty Nové Dvory Projekt 5 a Nové Dvory Projekt 6, které společně představují cca 1 000 bytů přímo v centrální části budoucího centra Nové Dvory. Také pro Projekt 1 – soubor polyfunkčních budov, které navazují na stanici metra byl vybrán dodavatel projekčních prací a byly zahájeny intenzivní práce na podrobné dokumentaci.

Ve vztahu k projektu Vltavské filharmonie došlo v červnu 2025 k dalšímu posunu – byl založen Nadační fond Vltavské filharmonie, jehož cílem je finančně pomoci s realizací výstavby a s následným provozem nového národního kulturního centra. Výkonným ředitelem fondu byl jmenován Petr Dvořák.

Projekty, pro které jsou od roku 2024 podány žádosti na stavební úřad, bohužel zatím nepřekonalý různé nástrahy a komplikace povolovacího procesu. První povolení v právní moci je tak možné očekávat teprve v první polovině roku 2026.

K 31. prosinci 2025 čítalo portfolio městských pozemků svěřených PDS k hospodaření více než 950 tis. m<sup>2</sup> pozemků.

## ROK 2021

- 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.
- Rada hl. m. Prahy 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.
- 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.
- PDS se stává členem České rady pro šetrné budovy.
- 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 Atelier 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.

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 projednání.
- Šestnáctičlenný tým PDS má na starosti 17 lokalit a celkem téměř 60 investičních akcí.

## ROK 2023

- Leden 2023 PDS pokračuje ve výběrových řízeních 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 za uplynulých dvanáct měsíců novinářům.
- 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 investičním MHMP.
- Říjen 2023 Prezentace projektu Nové Dvory na mezinárodním realitním veletrhu Expo Real v Mnichově.
- Prosinec 2023 Šestnáctičlenný tým PDS má na starosti 17 lokalit a celkem téměř 60 investičních akcí.

## ROK 2024

- Květen 2024 Zastupitelstvo schválilo změnu územního plánu Z3810 pro území Nových Dvorů.
- Červen 2024 Zastupitelstvo schválilo změnu územního plánu Z3517 pro území Palmovky.
- Na stavební úřady byly podány žádosti o stavební povolení nebo územní rozhodnutí pro prvních šest bytových projektů.
- Říjen 2024 Prezentace projektů Nové Dvory a Palmovka na mezinárodním realitním veletrhu Expo Real v Mnichově.

Rada hl. m. Prahy schválila manuál pro zadávání projektů základních škol s doplněním o podrobné stavební programy různých typů základních škol.

PDS zpracovala každoroční tržní ocenění svého aktuálního portfolia. Tržní hodnota městských pozemků předaných k hospodaření vzrostla na 8,8 mld. Kč, mj. zejména díky schváleným změnám pražského územního plánu na Nových Dvorech na Palmovce.

Prosinec 2024 Devatenáctičlenný tým PDS má na starosti 17 lokalit a celkem téměř 60 investičních akcí.

## ROK 2025

Červen 2025 Investiční expertní výbor schválil další postup několika projektů.

Říjen 2025 Rada hl. m. Prahy schválila další postup u projektů na Nových Dvorech, PDS tak nyní může posunout postupně téměř celé vnitřní území Nových Dvorů do projektové přípravy.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo aktualizaci zřizovací listiny a PDS byly předány k hospodaření další pozemky a lokality k developmentu.

Listopad 2025 Radě hl. m. Prahy bylo předloženo pro informaci tržní ocenění pozemků, které byly PDS předány k hospodaření, přičemž celková hodnota těchto pozemků k datu 1. 6. 2025 činila 9,4 mld. Kč.

Prosinec 2025 Dvacetičlenný tým PDS má na starosti 22 lokalit a celkem téměř 60 investičních akcí.



Černý Most, monom works / CASUA

## Lidé PDS



**Petr Urbánek**  
ředitel



**Mgr. Martin Červinka, MBA**  
zástupce ředitele



**Ing. Kristina Fillová**  
vedoucí kanceláře



**Mgr. Hana Hanselová**  
finanční manažerka



**Monika Kloudová**  
finanční kontrolorka



**Mgr. Hana Malá**  
administrátorka veřejných  
zakázek



**Martina Frintová**  
specialistka komunikace



**Soňa Boháčová**  
asistentka



**Ing. arch. Tomáš Lukeš**  
(autorizace ČKA)  
vedoucí projektového týmu



**Ing. arch. Vendula Jiříčková**  
(autorizace ČKA)  
projektový manažer



**Ing. Radka Kalfeřtová**  
projektová manažerka



**Ing. arch. Michaela Kloudová**  
projektová manažerka



**Ing. arch. Štěpán Kubiček**  
(autorizace ČKA)  
projektový manažer



**Ing. David Mestek**  
projektový manažer



**Ing. arch. Marcel Pérez**  
projektový manažer



**Ing. Monika Pešková**  
projektová manažerka



**Ing. Rastislav Tomaščík, MBA**  
projektový manažer



**Ing. arch. Tereza Vrbová**  
projektová manažerka



**Ing. Petra Vaněčková**  
projektová manažerka

## Společné sportovní akce

PDS se již tradičně zúčastnila triatlonového závodu CTP Doksy Race, který se konal v neděli 14. září 2025 u Máchova jezera. Dvě štafety PDS se v konkurenci 28 týmů

umístily na 15. a 16. místě. Závodilo se v běhu, plavání a jízdě na kole.

[www.trirace.eu](http://www.trirace.eu)



Doksy Race 2025



Doksy Race 2025



Doksy Race 2025



## Letní tábor „Nádech svobody“ pro děti po onkologické léčbě

V rámci každoroční vánoční sbírky se mezi zaměstnanci PDS letos podařilo vybrat krásných **23 100 Kč!**

Touto částkou jsme se rozhodli podpořit sbírku pro děti, které po dlouhých měsících léčby, strachu a izolace potřebují znovu zažít radost, svobodu a pocit, že nejsou samy. Letní tábor „Nádech svobody“ jim nabízí

bezpečné místo, kde mohou být mezi dětmi se stejnou zkušeností, smát se, hrát si a na chvíli zapomenout. Pod odborným a zdravotním dohledem zde mají možnost znovu najít sílu, sebevědomí a chuť do života.



# 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.

Vzhledem k tomu, že v roce 2024 uplynulo první tříleté funkční období členů IEV, byla v lednu 2024 schválena RHMP opětovná nominace stávajících členů do IEV na další funkční období.

V březnu 2025 se konalo 9. zasedání IEV. Na tomto jednání byl schválen další postup u projektů:

- Nové Dvory PROJEKT 5
- Nové Dvory PROJEKT 8
- Nové Dvory PROJEKT 10
- Bytový dům Peroutkova – Jinonická - další postup pro Fázi 3

Další postup u těchto projektů byl předložen RHMP ke schválení, do konce roku 2025 RHMP schválila další postup projektu Nové Dvory PROJEKT 5.

## 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 2026

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

Celkem je v aktuálním rozpočtu pro rok 2026 aktivních 27 investičních akcí a PDS bude pro bytové akce pracovat s rozpočtovým rámcem pro investice ve výši 252,7 mil. Kč.

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

01 - Rozvoj obce					
Odbor/organizace	Číslo akce	Název akce	Náklady akce celkem	Schválený převod fin. prostředků - KV z roku 2025	Návrh rozpočtu na rok 2026
Správce: 0004 - doc. Ing. arch. Petr Hlaváček					
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045709	Dolní Počernice - bytová výstavba	1 885 200	0	6 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045874	Smíchov - V Botanice	304 900	0	16 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045876	Černý Most - střed	842 500	0	18 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045880	Na Hutích PROJEKT 3 - SV centrum	296 000	0	1 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045881	Na Hutích PROJEKT 4 - školka	100 000	0	500
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045884	Palmovka - Zenklova	176 700	0	3 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045886	Palmovka - úpravy prostupu, přípravné investice	30 300	0	1 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045887	Nové Dvory PROJEKT 0 - infrastruktura	513 200	14 000	11 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045888	Nové Dvory PROJEKT 2	1 345 000	0	1 000

01 - Rozvoj obce					
Odbor/organizace	Číslo akce	Název akce	Náklady akce celkem	Schválený převod fin. prostředků - KV z roku 2025	Návrh rozpočtu na rok 2026
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045889	Nové Dvory PROJEKT 3	348 000	0	1 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045890	Nové Dvory PROJEKT 4	197 000	0	3 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045891	Nové Dvory PROJEKT 5	1 815 000	0	10 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045892	Nové Dvory PROJEKT 6	3 105 000	0	12 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045893	Nové Dvory PROJEKT 1b	698 122	0	5 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045894	Nové Dvory PROJEKT 8	596 000	1 000	6 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045895	Nové Dvory PROJEKT 9	255 400	0	9 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045896	Nové Dvory PROJEKT 10	912 000	0	1 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045897	Nové Dvory PROJEKT 12	439 200	0	1 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045898	Vršovická - bytový dům	879 300	0	15 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045899	Dolní Počernice - infrastruktura	755 200	2 000	1 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045900	Dolní Počernice - Projekt 2	2 075 400	0	15 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046087	Nové Dvory PROJEKT 1a	6 682 530	0	40 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046088	Beranka - Horní Počernice - byt. domy PROJEKT 1	1 357 900	0	28 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046093	Jinonice - Prokopových - PROJEKT 1	608 800	0	2 500
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046104	Libeňský přístav - PROJEKT 1 - bytový dům	398 400	0	500
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046393	Vltavská filharmonie - projektová příprava	1 149 000	20 000	140 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046628	Nové Dvory - veřejná vybavenost	580 000	0	2 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046629	Beranka - Horní Počernice - škola - projekt	570 000	2 500	1 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046630	Dolní Počernice - škola - projekt	893 000	0	2 500
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046636	Jinonice - bytové domy	1 139 000	0	5 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046637	Jinonice - Mezi Rolemi - bytová výstavba	121 000	0	200
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046638	Jinonice - bytový dům U Tyršovy školy	717 000	0	14 000
<b>Celkem</b>			<b>31 786 052</b>	<b>39 500</b>	<b>372 200</b>

# 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 soubory pozemků za účelem přípravy projektů městské bytové výstavby. V následujících letech bylo usnesení ZHMP nemovitostní portfolio zvětšováno a k 1. červnu 2025, kdy proběhlo poslední tržní ocenění, čítalo celkem 757 000 m<sup>2</sup>.

Cílem činnosti PDS je připravit efektivním způsobem projekty městské bytové výstavby, k jednotlivým projektům či jejich etapám zpracovat realistické rozpočtové podklady, smluvně realizační strukturu a časové harmonogramy. Z tohoto pohledu je naprosto nezbytné mít relevantní informaci o tržní hodnotě nemovitostních aktiv, na která jsou projekty městské bytové výstavby připravovány. Tržní hodnota je nevyhnutelný ekonomický vstup pro zpracování dlouhodobých projektových rozpočtů, odhadů a výhledů, včetně ověření správného nastavení nákladových parametrů pro další postup přípravy projektů.

Průběžnou developerskou činností prováděnou prostřednictvím PDS na pozemcích předaných PDS k hospodaření dochází k jejich průběžnému zhodnocování v čase. Pro vyhodnocení a sledování změny hodnoty pozemků je třeba znát vstupní úroveň, vzešlou z metodicky správně zpracovaného ocenění těchto pozemků a která byla stanovena podle mezinárodních standardů tržního ocenění nemovitostí (metodika RICS ocenění).

Stanovení tržní hodnoty pozemků v majetku HMP je také důležitým podkladem pro další úvahy a prověřování možností financování projektů městské bytové výstavby částečně z externích zdrojů. Město jako investor projektů připravených pro realizaci 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 Prahy a nalézt optimální modely bankovního financování. Nezbytným předpokladem pro jakékoliv úvahy a jednání je informace o aktuální tržní hodnotě pozemků vhodných pro městskou bytovou výstavbu.

Předkládané tržní ocenění je zpracováno podle platné legislativy a mezinárodních oceňovacích standardů a odhaduje tedy tržní hodnotu jednotlivých pozemků a lokalit. Uvedená tržní hodnota je znalcem odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany by jednaly vědomě, obezřetně a bez donucení (definice dle evropských oceňovacích standardů 2012 – EVS 1, resp. článku 4 odst. 76 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 5 75/2013, o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky).

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

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

- Ocenění zpracované k datu 1. 6. 2021 stanovilo tržní hodnotu celkem 419 000 m<sup>2</sup> 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 připravené k 1. 6. 2022 stanovilo hodnotu celkem 683 000 m<sup>2</sup> na 4 298 800 000 Kč (čtyři miliardy dvě stě devadesát osm milionů osm set tisíc korun českých).
- Ocenění portfolia PDS, které čítalo 816 000 m<sup>2</sup> svěřených nemovitostí, zpracované k 1. 6. 2023 stanovilo jeho hodnotu na 7 123 980 000 Kč (sedm miliard jedno sto dvacet tři milionů devět set osmdesát tisíc korun českých).
- Tržní hodnota realitního portfolia PDS o rozsahu 757 000 m<sup>2</sup> byla k 1. srpnu 2024 stanovena na 8 843 000 000 Kč (osm miliard osm set čtyřicet tři milionů korun českých).
- Poslední ocenění je zpracováno k datu 1. 6. 2025 a ohodnocuje téměř 757 tis. m<sup>2</sup> pozemků, k datu ocenění 1. 6. 2025 činilo 9 409 000 000 Kč (devět miliard čtyři sta devět milionů korun českých).

Pro komplexní informaci je třeba uvést, že dle předávacích protokolů, kterými byly oceňované pozemky PDS předány příslušnými odbory MHMP k hospodaření, je evidovaná účetní hodnota těchto pozemků/aktiv v účetní rozvaze PDS (na základě předávacích protokolů od města, kde byly účetní hodnoty uvedeny) v úrovni 364 mil. Kč, tedy více než 25x nižší proti jejich aktuální tržní hodnotě.

Celkově došlo k navýšení tržní hodnoty pozemků proti ocenění z roku 2024 o 566 mil. Kč, v roce 2024 činila celková tržní hodnota portfolia pozemků 8 843 000 000 Kč.

Celková změna hodnoty původního portfolia pozemků – 10 lokalit, které byly součástí prvního tržního ocenění v roce 2021 a které jsou dosud součástí pozemků předaných PDS k hospodaření, činí 4 mld. Kč, tedy z hodnoty 2 993 000 000 Kč v roce 2021 došlo u srovnatelných lokalit k nárůstu na hodnotu 6 994 000 000 Kč v roce 2025.

Meziroční nárůsty tržních hodnot portfolia PDS jsou

dány těmito faktory: rozšířením počtu lokalit, developerskou přípravou jednotlivých projektů PDS a také obecným růstem cen na pražském realitním trhu. Nejvýraznějším důvodem pro růst tržní hodnoty portfolia PDS v roce 2024 byly dvě změny územního plánu Prahy na Palmovce a na Nových Dvorech, které umožňují navýšení stavebních kapacit, a tedy plné využití ekonomického, sociálního a environmentálního potenciálu obou těchto rozvojových lokalit.

V roce 2025, v období od posledního ocenění v roce 2024, došlo k nárůstu hodnoty zejména v důsledku dynamiky na rezidenčním trhu v Praze, tedy převážně v důsledku růstu úrovně cen bytů a nájmu, které vstupují jako výnosový parametr do výpočtů reziduálních hodnot pozemků. Tento růst na straně výnosů byl v posledním období významnější než odhadovaný růst na straně nákladů, tedy teoretických nákladů na realizaci, zajištění služeb a financování.

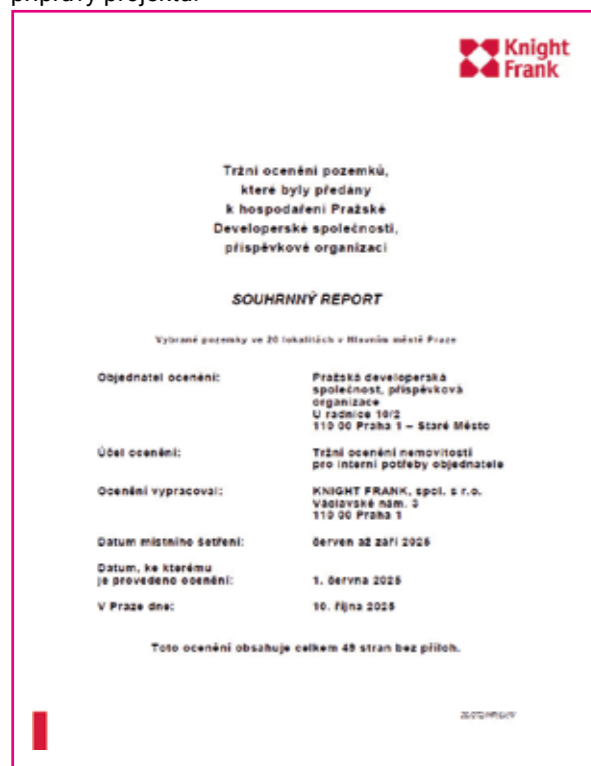
U projektů, resp. lokalit, kde byl v červnu roku 2024 zahájen povolovací proces za účelem získání územních rozhodnutí, byl v roce 2024 adekvátně snížen parametr zisku developera, což je hledisko zohledňující riziko spojené s přípravou projektu, které s dalším postupem přípravy a dosažení důležitých milníků snižuje, v důsledku čehož v konstrukci reziduální hodnoty pozemků tržní hodnota pozemků roste. Bohužel však k datu ocenění v roce 2025 nedošlo ještě k pravomocnému vydání územního nebo stavebního povolení, která se již nacházejí v povolovacím procesu, což by mělo konkrétní pozitivní vliv na hodnotu pozemků u těchto projektů/lokalit.

V dalších letech lze očekávat zvýšení hodnoty pozemků s postupem developerské přípravy u každého projektu prováděného prostřednictvím PDS, kdy získání každého pravomocného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení se adekvátně promítne do zhodnocení konkrétního pozemku nebo lokality – dle empirických odhadů s každou takovou dokončenou fází může dojít k 10 až 20% zhodnocení z předchozí hodnoty.

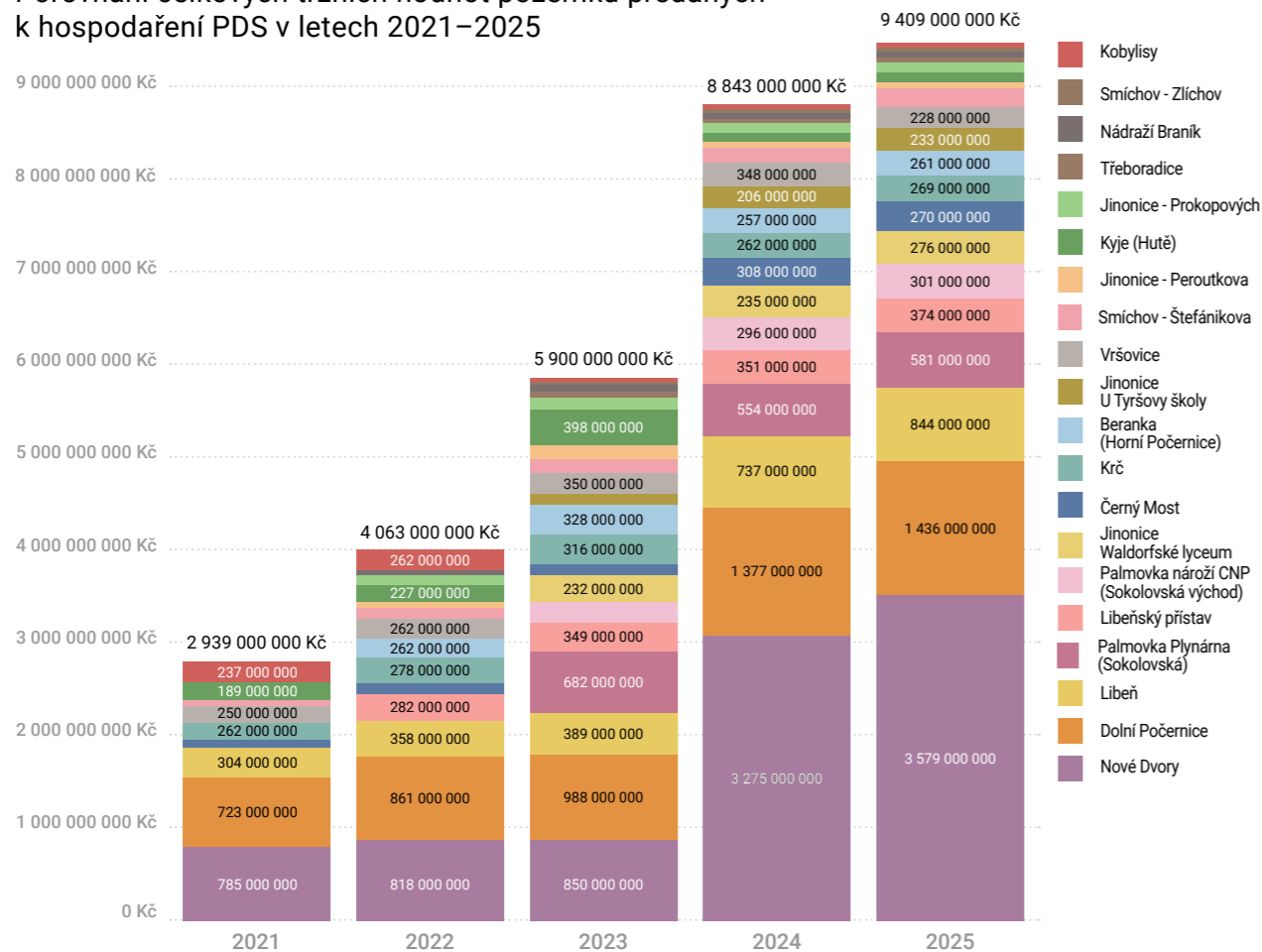
Další aktualizace tržního ocenění pozemků předaných PDS k hospodaření bude provedena polovinou roku 2026 a Radě hl. m. Prahy předložena k informaci ve 3. až 4. čtvrtletí roku 2026.

Veškeré uvedené informace a hodnoty jsou uvedeny bez DPH a vstupní parametry ocenění jsou také kalkulovány bez DPH.

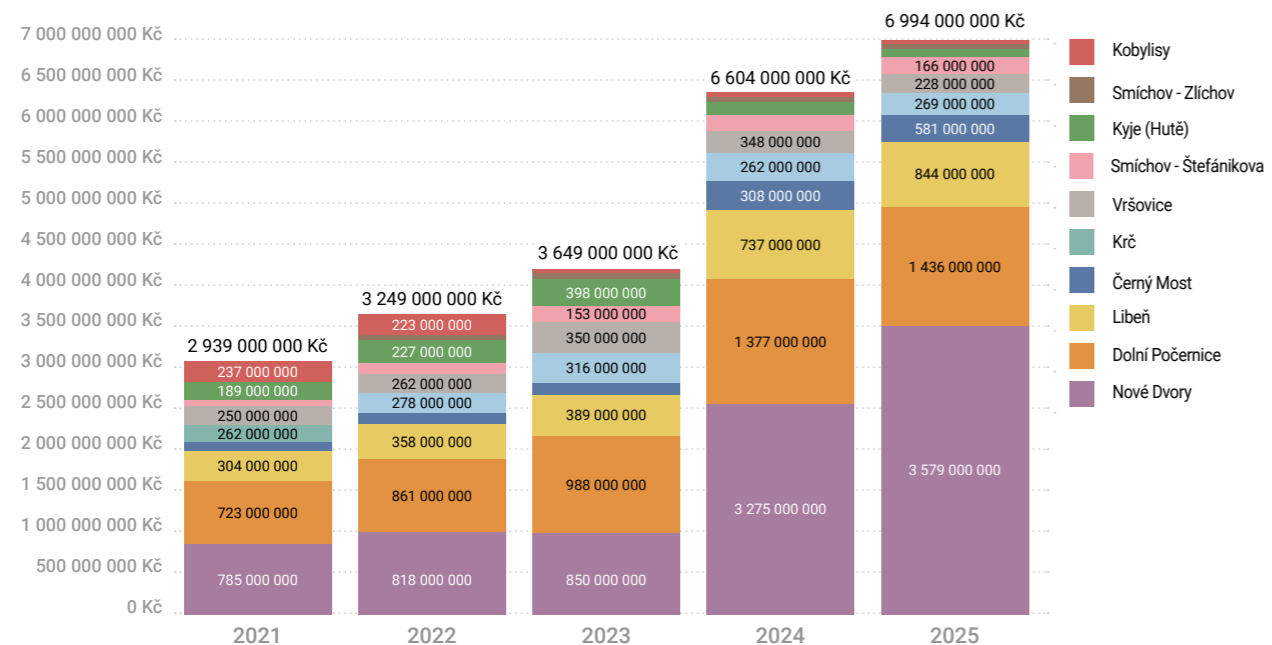
Tržní ocenění pozemků, které byly předány k hospodaření PDS zpracovala společnost KNIGHT FRANK, spol. s r. o., Václavské nám. 3, 110 00, Praha 1. Zpracovatel byl vybrán v roce 2025 na základě otevřeného výběrového řízení s číslem PDS/OR/0007/24.



Porovnání celkových tržních hodnot pozemků předaných k hospodaření PDS v letech 2021–2025



Porovnání celkových tržních hodnot pozemků předaných k hospodaření PDS v letech 2021–2025, které jsou od roku 2021 součástí zřizovací listiny PDS



Palmovka – Zenklova, MS Architekti



# Kontext a význam precizní definice ploch

**Přesná definice a měření plochy nemovitosti je základem pro ekonomické rozhodování, výpočty nákladů a analýzy, oceňování nemovitostí, bankovní financování, pro určení výše nájemného nebo definování klíčových regulativů územního plánování. Nejednotnost terminologie a různé přístupy v České republice vyúsťují v existenci mnoha definic ploch, které se často překrývají, nebo se na první pohled liší v malých, ale klíčových detailech.**

Bohužel ani odborné veřejné diskuze se o tyto definice neopírají, nebo nejsou srozumitelně kompatibilní se zavedenými mezinárodními standardy měření ploch (například IPMS – International Property Measurement Standards). Tato rozdílnost a nejednotnost vede k různorodé interpretaci nebo prezentaci dat, například z hlediska nákladů stavby na jednotku plochy.

Zatímco komerční sféra, zejména v oblasti developmentu a pronájmu komerčních nemovitostí, s mezinárodními standardy již přirozeně pracuje, což je důsledkem provázanosti tohoto trhu s mezinárodním prostředím internacionálních korporací a entit ať už na straně nájemců, nebo vlastníků/pronajímatelů, veřejný sektor z hlediska legislativy, statistik, přípravy projektů zadávaných veřejnými subjekty klíčové termíny používá mnohdy nahodile, nejednotně nebo nepřesně.

## Rekapitulace pojmů

V prostředí České republiky lze zaznamenat užívání zejména těchto pojmů v různém kontextu:

**Hrubá podlažní plocha (HPP):** Měří se k vnějšímu líci obvodových stěn a zahrnuje naprosto vše – zdi, šachty, sloupy i společné chodby. Používá se pro odhad celkových stavebních nákladů. Klient ji nekupuje, ale její velikost ovlivňuje náklady na každý prodejní metr. HPP legislativně definují mj. pražské stavební předpisy.

**Hrubá plocha (HP):** Většinou jde o zjednodušený nebo volnější ekvivalent HPP. Často se používá pro rychlý a hrubý odhad velikosti budovy bez detailního specifikování metodiky. Mnoho lidí ji zaměňuje s HPP, což s sebou nese riziko chybného srovnání.

**Hrubá podlažní plocha (HPP) ve vztahu k územnímu plánu:** Z hlediska územního plánování má HPP zvláštní význam. V českém prostředí se často používá k výpočtu koeficientu podlažních ploch (KPP), známého jako FAR (Floor Area Ratio). Ten určuje maximální povolenou intenzitu výstavby na pozemku, obvykle zahrnující pouze nadzemní podlaží (tzv. „efektivní HPP“). Investorovi tak HPP slouží jako strop pro maximální povolenou velikost projektu a je klíčovým parametrem pro posouzení budoucí využitelnosti pozemku.

**Podlahová plocha bytu:** Tato plocha je v Česku jediná právně závazná. Je definována nařízením vlády (366/2013 Sb.) a je užívána např. ve vztahu ke katastru nemovitostí při tvorbě prohlášení vlastníka. Problémem je její metodika: zahrnuje i plochy pod šikmými stropy, kde se nemůžete postavit, nebo různé výklenky.

**Užitná plocha (UP):** Největší past české terminologie. Je to termín, který nemá jednotnou a přesnou definici. Měl by označovat plochu, kterou lze reálně užívat (tj. bez tloušťky zdi, ale včetně skříní či kuchyně).

**Užitná plocha:** Největší past české terminologie. Je to termín, který nemá jednotnou a přesnou definici. Měl by označovat plochu, kterou lze reálně užívat (tj. bez tloušťky zdi, ale včetně skříní či kuchyně). V praxi je ale různými aktéry na reálním trhu a prostředí vykládána po svém – někteří ji definují téměř jako pronajímatelnou podlahovou plochu, jiní ji používají pro plochu, která zahrnuje i sklep.

**Obytná plocha:** Obytná plocha je část užitné plochy, která zahrnuje jen obytné místnosti určené k trvalému bydlení – tedy především ložnice, obývací pokoj a případně jídelna či kuchyň (pokud je obytná). Obytná místnost musí mít minimální podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>, být přirozeně osvětlená, větratelná a mít přístup k vytápění. Do obytné plochy se nezapočítávají chodby, koupelny, WC, sklepy, balkony, technické místnosti apod. Tato definice je podložena vyhláškou č. 137/1998 Sb. a aktuálními stavebními normami. Prakticky jde o pojem poměrně nepoužitelný.

**Čistá podlažní plocha (ČPP):** Čistá podlažní plocha je technický termín využívaný ve stavebnictví a urbanismu, který znamená součet podlahových ploch jednotlivých místností po odečtení ploch konstrukcí (stěn, sloupů, pilířů) uvnitř bytu. Jde o „čistý“ (někdy se říká „kobercovatelný“) prostor podlahy, ve kterém se skutečně může volně pohybovat, bez ploch zabraných vnitřními konstrukcemi. Je klíčová pro investory, protože ukazuje, jak efektivně developer přeměnil hrubou plochu na prodejnou.

**Pronajímatelná plocha:** Pronajímatelná plocha je součástí realitní praxe, která se obvykle vztahuje na plochu, za kterou nájemce v bytě platí nájemné. V českém prostředí se často pronajímatelná plocha úplně nepřekrývá s užitnou plochou a může se definovat různě podle smluvního ujednání nebo standardů, avšak blíží se užitné ploše s přihlédnutím k faktu využitelnosti prostor nájemcem. Zahrnuje jak plochu, kterou nájemce skutečně používá, tedy plochy, které jde reálně pronajmout nebo prodat, a tedy tato plocha je tak hlavním vstupem pro ekonomickou bilanci projektu. U bytových projektů se v úvodních kalkulacích odvozuje od HPP, u nadzemních částí procentem vyjadřujícím efektivitu vůči HPP – u bytových ploch obvykle od 70 % do 75 %.

## „To je pěkný projekt. A kolik vám to vychází na metr?“

Základní otázka, na kterou je v českém prostředí velmi komplikovaná odpověď. Pokud nedojde ke sjednocení „jazyka“ v této oblasti – z hlediska definic a zvyklostí v užívání jednotlivých pojmů, budou diskuze například ve vztahu k nákladům mnohdy mimoběžné.

Představme si konkrétní projekt bytové výstavby:

### Základní parametry projektu

Typ plochy (HPP)	Velikost (m <sup>2</sup> )	Náklad/m <sup>2</sup> (Kč)	Celkový Náklad (Kč) bez DPH
HPP Nadzemní	5 000	55 000	275 000 000
HPP Podzemní	1 500	25 000	37 500 000
<b>Celkový náklad projektu</b>	<b>6 500</b>	<b>–</b>	<b>312 500 000</b>

**Předpokládaná efektivita (nadzemní) 0,7**

Současný stav diskuze může ilustrovat tato tabulka, kde je naznačena konstrukce různých pojmů – jmenovatelů při stejných celkových nákladech

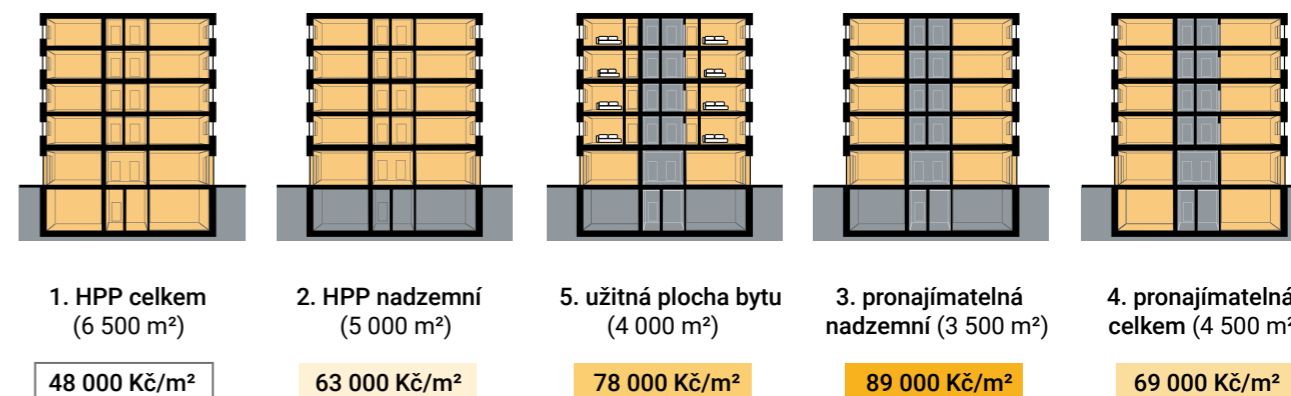
„TYP“ PLOCHY	POPIS	Celkem m <sup>2</sup> - odpovídající popisu	Výpočet nákladu (Kč/m <sup>2</sup> )	KONTEXT
1. Hrubá podlažní plocha (HPP) - celkem	5 000 nadzemní + 1 500 podzemní	6 500	312 500 000 / 6 500 = 48 000 Kč/m <sup>2</sup>	Nejnižší optická cena, protože zahrnuje vše (garáže, kotelny, šachty, tloušťku zdí). Slouží k hrubému odhadu nákladů.
2. HPP nadzemní (urbanistická "efektivní" HPP, pro soulad s územním plánem)	5 000 nadzemní (garáže pro bytovou funkci v podzemí se nepočítají)	5 000	312 500 000 / 6 500 = 63 000 Kč/m <sup>2</sup>	Pouze nadzemní plocha, často relevantní pro výpočet koeficientu podlažních ploch. Ignoruje náklady na podzemí, čímž opticky dramaticky navyšuje jednotkovou cenu, ale pro celkové srovnání je zkrášlující.
3. Pronajimatelná plocha - nadzemní	3 500 - při efektivitě 70 % jde plochy bytů, které pak mohou být pronajímány - tedy plochy, které generují nějaký výnos	3 500	312 500 000 / 3 500 = 89 000 Kč/m <sup>2</sup>	Nejvyšší reálný náklad vztažený k ploše, která generuje výnosy (tj. prodejní plocha). Tato cena je o 86 % vyšší než HPP (celková) a je klíčová pro finanční modeling a určení minimální prodejní ceny.
4. Pronajimatelná plocha - nadzemní + podzemní	3 500 - při efektivitě 70 % jde plochy bytů, které pak mohou být pronajímány - tedy plochy, které generují nějaký výnos. Výnos však generuje i podzemí s garážemi, pokud bychom přiměřeně započítali jako 1 000 m <sup>2</sup> i toto - výpočet se opět změní	4 500	312 500 000 / 4 500 = 66 000 Kč/m <sup>2</sup>	Nejvyšší reálný náklad vztažený k ploše, která generuje výnos (tj. prodejní plocha), avšak včetně i výnosů. Tato cena je o 38 % vyšší než HPP (celková) a je klíčová pro finanční modeling a určení minimální prodejní ceny.
5. Užitná plocha bytu	Modelový odhad pronajimatelné plochy 3 500 + cca 500 m <sup>2</sup> ploch prodáváných dohromady s byty - např. sklepní koje	4 000	312 500 000 / 4 000 = 78 000 Kč/m <sup>2</sup>	Pokud by developer použil vágní termín Užitná/Podlahová plocha a do plochy zahrnul část chodeb, sklepů nebo nevýznamné plochy, cena se opticky sníží a zkrášlí vnímání reálné hodnoty projektu.

K tomu však i při shodě na jednom typu plochy – například na definici hrubé podlažní plochy HPP – lze u jednoho projektu definovat, používat a interpretovat různá čísla vztažená na různé plochy vypočítané za různými účely takové interpretace

NÁKLADY celkem CZK		312 500 000
		stavební náklad na m <sup>2</sup>
1. Hrubá podlažní plocha (HPP) - celkem	6 500	48 000
2. HPP nadzemní (urbanistická / "efektivní" HPP, pro soulad s územním plánem)	5 000	63 000
3. Pronajimatelná plocha - nadzemní	3 500	89 000
4. Pronajimatelná plocha - nadzemní + podzemní	4 500	69 000
5. Užitná plocha bytu	4 000	78 000

## Jedna stavba, pět různých cen za m<sup>2</sup>

Celkové stavební náklady: 312 500 000 CZK



Z výše uvedeného vyplývá, že u jediného projektu, kde lze odhadnout celkem přesně celkové stavební náklady, lze různými cestami i různými mnohdy i oprávněnými úvahami dojít k devíti různým variantám přepočtu nákladů na jednotku metru čtverečního.

Navíc – jak si lze povšimnout – tyto ilustrativní příklady se vůbec nezabývají definicemi a započítáním ploch balkonů, teras, zahrad přičleněných k bytům a zohlednění takových nákladů v přepočtu na m<sup>2</sup> (čeho?), což je další poměrně složité téma, které je s přípravou bytových projektů spojeno.

### A co DPH?

Nemluvě o tom, že diskuze o nákladech je obzvláště ve veřejném sektoru komplikována tím, jestli jsou uvažované náklady (ať už přepočítávané na m<sup>2</sup> nebo celkové) uváděny s DPH nebo bez DPH – a pokud je DPH kalkulována, tak v jaké sazbě. Touto optikou je třeba nahlížet i tento text, kde jsou veškeré údaje uvedeny bez DPH. Přitom však z hlediska veřejných rozpočtů je třeba uvažovat vynakládané prostředky v režimu včetně DPH – obzvláště pokud se jedná o bytovou výstavbu s účelem dále pronajímat fyzickým osobám, kde v celém procesu ve vztahu k bytové funkci není nárok na odpočet DPH.

### Standards měření ploch

Jediná cesta k systémovému sjednocení přístupu v oceňování a nákladové analýze realitních projektů vede přes zavedení jednotné terminologie a důsledné vyžadování kontextuálních definic ploch. To platí zejména v případech, kdy je metr čtvereční (m<sup>2</sup>) přímo spojován s uváděnými stavebními náklady, transakční cenou nebo výnosovou efektivitou. Problematika nekonzistentního měření není lokální záležitostí; v evropském i světovém kontextu existuje a je užíváno vícero uznávaných standardů, jako jsou americký standard BOMA, německý GIF a další. Je však klíčové zdůraznit, že pouze některé z těchto mezinárodních standardů jsou optimálně vhodné pro přesnou definici, měření a následné spravedlivé oceňování ploch u rezidenčních (bytových) nemovitostí. Z tohoto důvodu se stává urgentní a nezbytnou nutností i v českém profesionálním prostředí aktivně se zaměřit na kultivaci a zpřesnění odborné diskuze v této oblasti. Cílem je etablovat a následně obecně využívat jeden z mezinárodních standardů a dosáhnout vysoké míry všeobecné shody na používání vybraného standardu s vědomím, že „konstrukce“ lokálních českých definic a standardů je v této oblasti objektivně poněkud zbytečná. Pouze takto lze účinně sjednotit a zpřehlednit veřejnou i odbornou diskuzi týkající se nákladů na realizaci bytových projektů a transparentnosti trhu s bydlením.

Martin Červinka, odb. konzultace Pavel Láznička

# Cyklus přípravy developerských projektů

## Cyklus developerského projektu a vliv investora na optimalizaci nákladů

Vývoj realitního developerského projektu je komplexní proces, který zahrnuje několik na sebe navazujících fází. Tyto fáze lze definovat jako: akvizice, územní rozhodnutí (resp. ve vztahu k současné legislativě adekvátní milník v podobě souhlasů EIA a JES), povolení záměru (stavební povolení), tendrová dokumentace a výběr dodavatele, realizace a uvedení do provozu. S každou etapou dochází ke kumulativnímu růstu nákladů a současně ke snižování možnosti investora tyto náklady ovlivnit. Klíčovou roli proto hrají pečlivá příprava, strategické plánování a včasná optimalizace nákladů již v úvodních fázích.

### Fáze 0 – Akvizice

Proces začíná identifikací a akvizicí vhodného pozemku nebo nemovitosti. Právě v této fázi má investor největší možnost ovlivnit ekonomickou efektivitu celého projektu. Kvalitní due-diligence je klíčová – zahrnuje analýzu lokality, právního stavu pozemku, územního plánu, tržní poptávky a rizik. Strategický nákup pozemku za odpovídající cenu dokáže minimalizovat rizika spojená s legislativními překážkami a technickými omezeními a zároveň maximalizovat potenciál projektu.

### Fáze 1 – Územní rozhodnutí a environmentální posouzení (EIA/JES)

Tato etapa zahrnuje detailní prověření souladu záměru s územním plánem a stavební legislativou. Jedním z hlavních cílů je získání jednotného environmentálního stanoviska (JES) a projednání dalších nezbytných povolení a souhlasů (včetně řízení EIA, pokud bude požadováno), které umožní další postup. V této fázi je možné optimalizovat základní parametry projektu – kapacitu, účel užívání či technická řešení – a zajistit soulad se všemi regulačními požadavky. Pečlivá příprava v této fázi minimalizuje riziko odmítnutí projektu a následných finančních ztrát.

### Fáze 2 – Povolení záměru (stavební povolení)

Získání stavebního povolení je důležitým milníkem projektu. Vyžaduje zpracování projektové dokumentace odpovídající předešlým schválením a technickým normám. Náklady v této fázi významně narůstají, zejména kvůli projekčním, inženýrským a administrativním výdajům. Možnosti investora ovlivnit zásadní parametry projektu se však významně zužují, protože většina aspektů byla definována v předchozích fázích.

### Fáze 3 – Tendrová dokumentace a výběr dodavatele

Příprava tendrové dokumentace je stěžejní pro specifikaci technických standardů a následnou kvalitu stavby. Výběr generálního dodavatele hraje klíčovou roli v kontrole nákladů a časového harmonogramu realizace. Precizní příprava smluvních podmínek zajišťuje minimalizaci rizik v dalších fázích.

### Fáze 4 – Realizace

Samotná výstavba probíhá na základě schválené projektové dokumentace a uzavřených smluv. V této fázi je zásadní efektivní řízení stavebního procesu, kontrola kvality prací a dodržování harmonogramu. Investoři se zaměřují spíše na monitorování plnění kontraktů a rozpočtů než na zásadní ovlivnění nákladů, které jsou již předem stanoveny.

### Fáze 5 – Uvedení do provozu

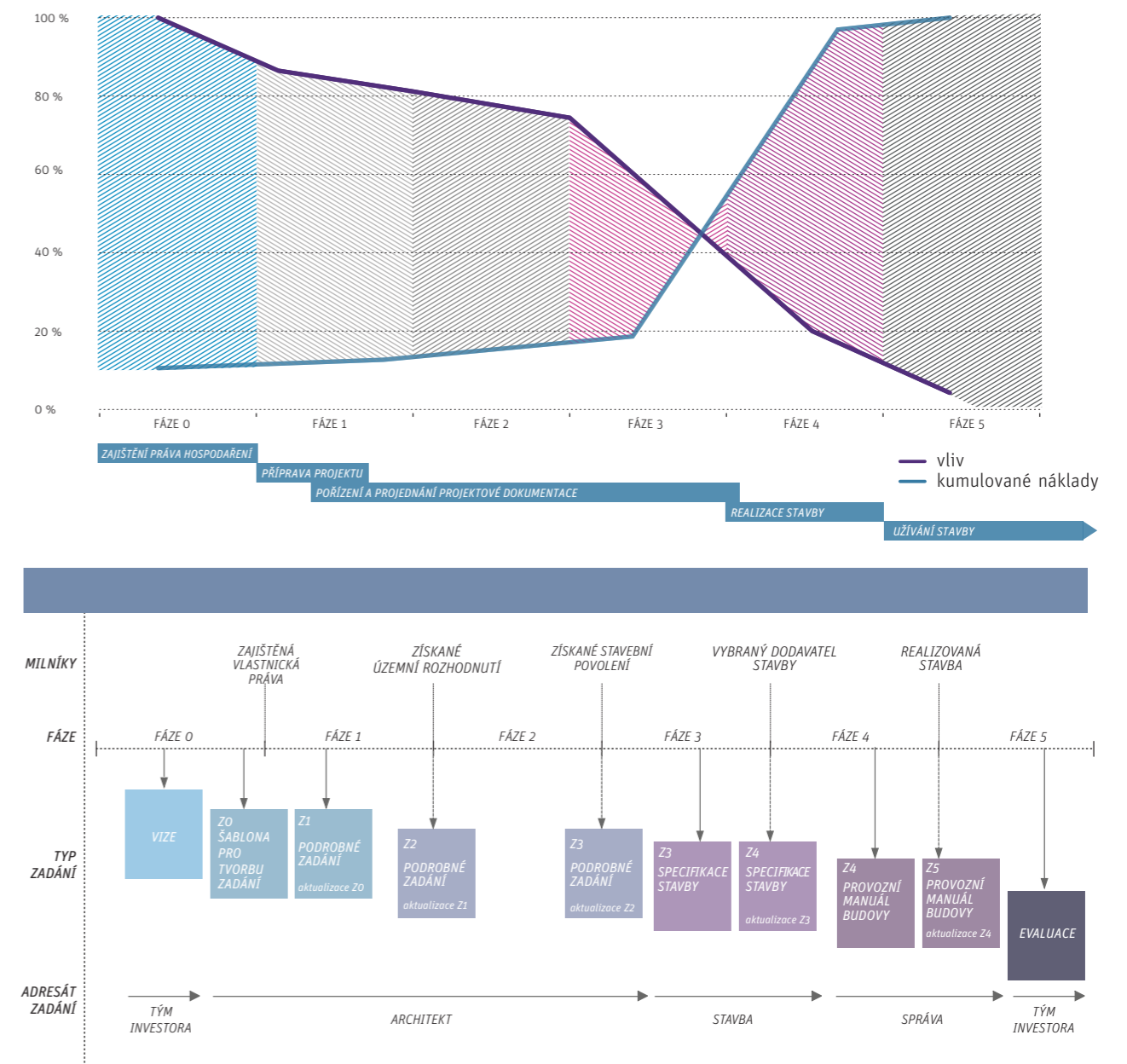
Závěrečná etapa zahrnuje kolaudaci, předání hotového projektu do užívání a jeho komerční aktivaci (např. prodej nebo pronájem). Náklady v této fázi jsou pevně dané, možnosti investora ovlivnit jejich výši jsou minimální. Důraz se přesouvá na marketingové aktivity, optimalizaci provozních nákladů a dosažení plánované návratnosti investice.

## Postupná ztráta vlivu investora na náklady

Jak projekt postupuje jednotlivými fázemi, náklady kumulativně rostou a zároveň klesá flexibilita pro jakékoliv změny. Zásadní rozhodnutí s dlouhodobým dopadem je třeba činit v prvních čtyřech fázích (akvizice, dohoda o funkci a rozsahu, stavební povolení, prováděcí dokumentace), kdy je největší prostor pro ovlivnění klíčových parametrů. Strategická příprava a odborná řízení ve fázi akvizice a plánování mohou významně přispět k minimalizaci rizik, snížení neplánovaných nákladů a maximalizaci ekonomické úspěšnosti celého projektu.

Tento cyklus podtrhuje význam profesionálního řízení a kvalifikovaného týmu, který zajistí hladký průběh od počátečního záměru až po úspěšné dokončení a uvedení projektu na trh.

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

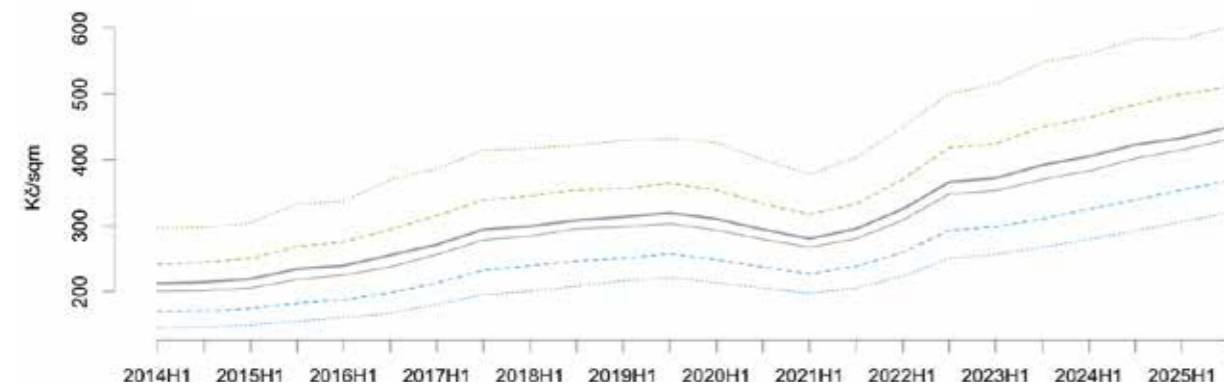


# Analýza vývoje cen nájemního bydlení

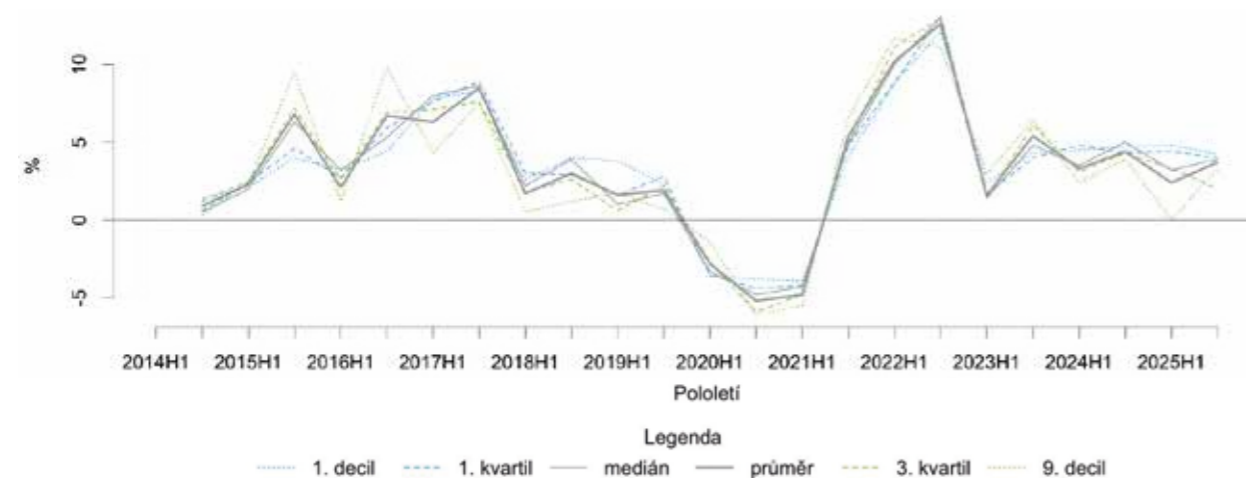
Hlavní město Praha od roku 2019 pravidelně pořizovalo analýzy vývoje cen nájmu v Praze. Hlavní město, resp. PDS má k dispozici pololetně aktualizovanou unikátní časovou řadu s údaji již od roku 2014. Poslední analýzu za rok 2025 zajistila PDS, aby byl zachován komplexní pohled na vývoj nájemného v Praze v čase. Tak je možné porovnat trendy v úrovni nájemného i s obdobími před pandemií koronaviru a následnými inflačními a ekonomickými vlivy.

Vývoj v roce 2024 ovlivnily dozvuky uprchlické vlny v souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině, což se v Praze projevilo dle oficiálních statistik nárůstem počtu obyvatel o 100 tis. ke konci roku 2023. Parametry dostupnosti hypotečního financování se v průběhu roku mírně zlepšovaly, ale pokles úrokových sazeb nebyl tak významný ve srovnání s původními očekáváními. Z tohoto pohledu, také samozřejmě v souvislosti s růstem prodejních cen bytů, se významný podíl poptávajících musí soustředit na nájemní trh.

## Výše nájmu



## Změna výše nájmu mezi pololetími



V roce 2024 a následně i v roce 2025 byl patrný pokračující trend růstu nájmu na území celé Prahy. V roce 2025 byl trh ovlivněn adaptací poptávajících na úroveň hypotečních úroků a s tím spojený růst objemu hypotečních úvěrů a růst poptávky po bytech.

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.

Průměrné výše nájmu v Praze rostly v období mezi lety 2014 a 2019 průměrně meziročním tempem 7,6 %. Tento růst ale nebyl během sledovaného období rovnoměrný. Zatímco v letech 2014, 2018 a 2019 dosahoval hodnot okolo 3 až 5 procent, v roce 2017 dosáhl skoro 15 %. Během pandemie koronaviru výše nájmu klesla, v roce 2020 celkem o 8 %. Ve druhém pololetí roku 2021 již nájem opět začaly růst a v roce 2022 stouply o 22 %. V roce 2023 a 2024 pokračoval růst výše nájemného. Došlo však ve srovnání s předchozím rokem 2022 k jeho zpomalení. V prvním pololetí roku 2024 rostla výše průměrného nájemného mezipololetně o 3,3 % a v druhém pololetí o 4,4 %. V roce 2025 došlo k růstu celkem o cca 7 % v porovnání mezi 2H 2025 a 2H 2024.

Porovnání růstu výše nájemného modernistických sídlišť a blokové a heterogenní zástavby ukázalo pro sledované období podobný trend vývoje nájemného. Při podrobnějším průzkumu je ale patrné, že výše nájmu na sídlišťích rostla rychleji v druhé polovině růstového období, kdežto u blokových a heterogenních lokalit to bylo v první polovině sledovaného období.

V druhé polovině roku 2025 ceny nájmu na území Prahy dále rostly podobným tempem jako v roce 2024, a to ve všech částech Prahy, relativní nárůst zaznamenaly všechny větší zkoumané lokality. Zatímco ještě v první polovině roku 2022 nájem 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 v druhé polovině roku 2025 činil celopražský průměr z nabídkových cen více než 452 Kč/m<sup>2</sup>.

Je třeba upřesnit, že v některých lokalitách je úroveň průměrného nájemného tažena vzhůru nájemními BTR (built-to-rent) projekty, kde je s ohledem na specifika takových projektů nájemné nastaveno významně výše než na standardním trhu s nájemními byty a mnohdy se úroveň nájmu v takových bytech v BTR projektech pohybuje i kolem 600 Kč/m<sup>2</sup>. Tímto pohledem je třeba také vnímat průměrné ceny nájmu v Praze.

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. To je dáno jednak oživením trhu po koronavirové krizi, ale zejména příchodem ukrajinských uprchlíků, kteří vytvořili pozitivní poptávkový šok na trhu s nájemním bydlením.

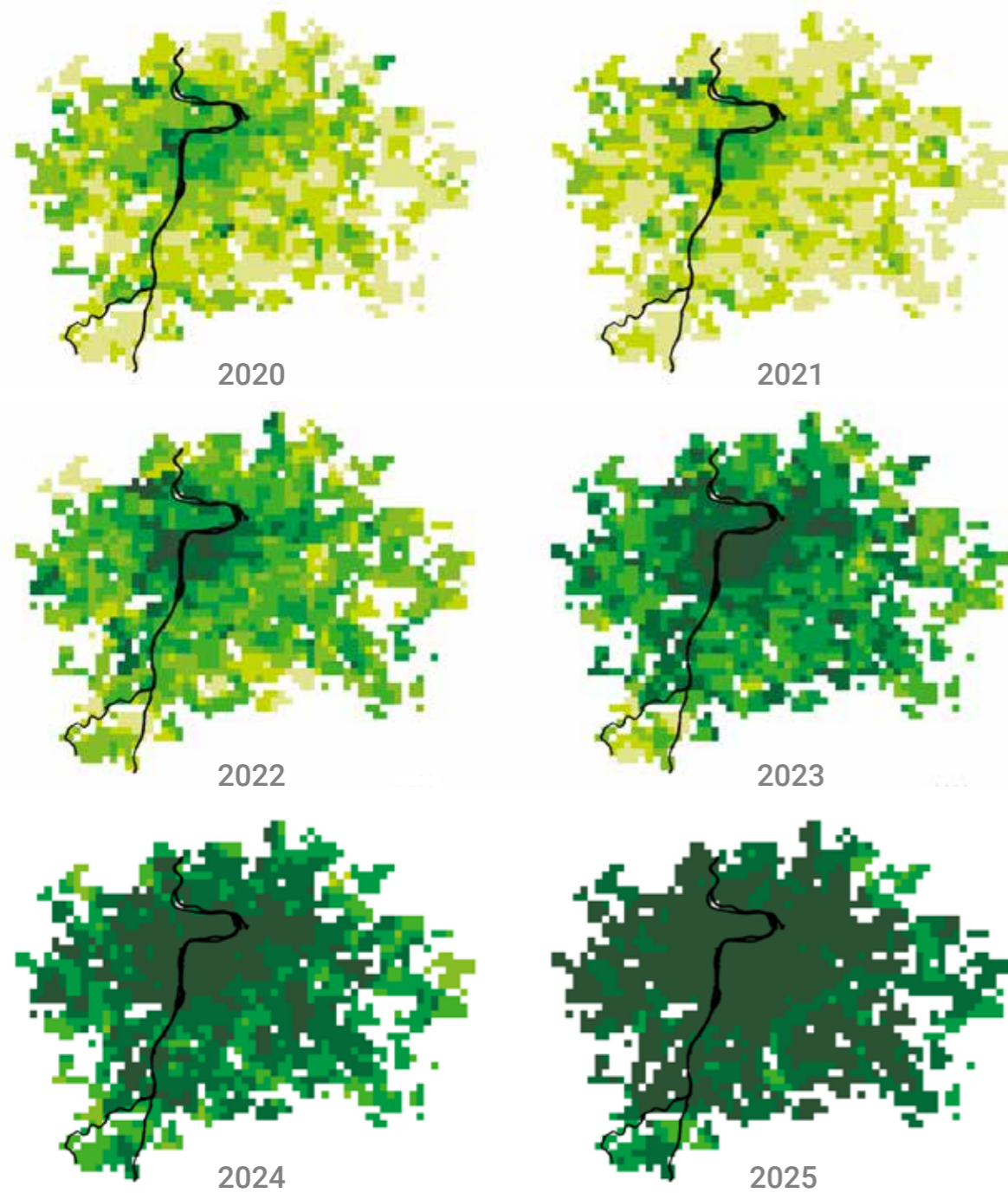
V roce 2025 je již patrný současný růst cen bytů způsobený zejména odloženou poptávkou z krizového období při nedostatečné nabídce a souběžný růst cen nájemného na celém území Prahy.

S ohledem na vývoj úrokových sazeb, situaci, kdy nabídka neodpovídá poptávce po bydlení v Praze, a současně situaci, kdy se trh adaptuje na úroveň úrokových sazeb lze v Praze spíše předpokládat další, spíše mírnější růst nájmu v Praze i v roce 2026. Otázkou je, jestli další růst nájemného nebude narážet na určitý strop z hlediska ekonomických možností obyvatel Prahy ve vztahu k úrovni příjmů a dalším životním nákladům.

Celá analýza je dostupná na stránkách PDS [www.pdspraha.eu/analýza\\_najemni\\_bydleni](http://www.pdspraha.eu/analýza_najemni_bydleni)

## Průměrné nabídkové ceny nájmu

Průměry za minimálně 40 nejbližších nabídek, kvantily čtverců za celé období



2020

2021

2022

2023

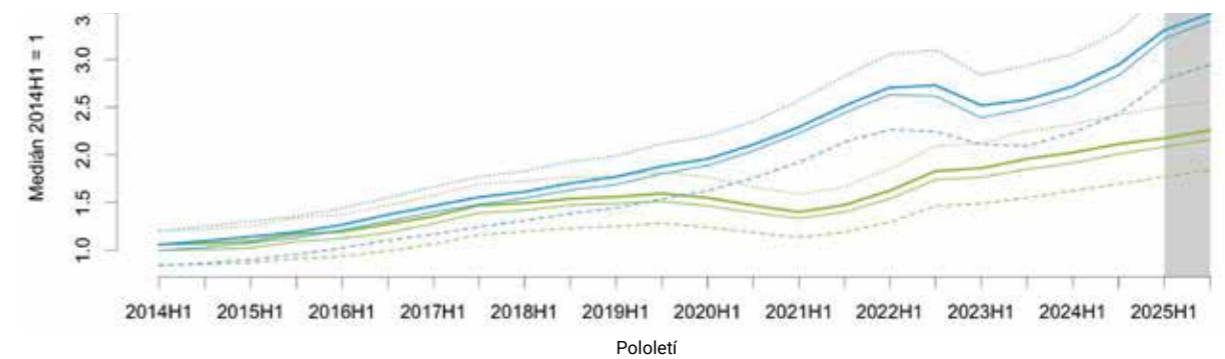
2024

2025

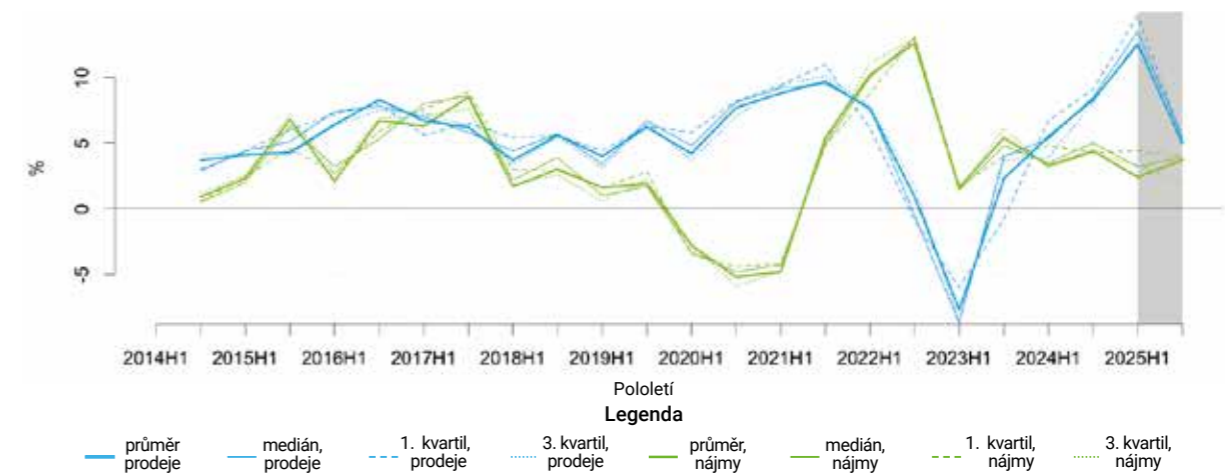
Legenda - nájem [Kč/m<sup>2</sup>]



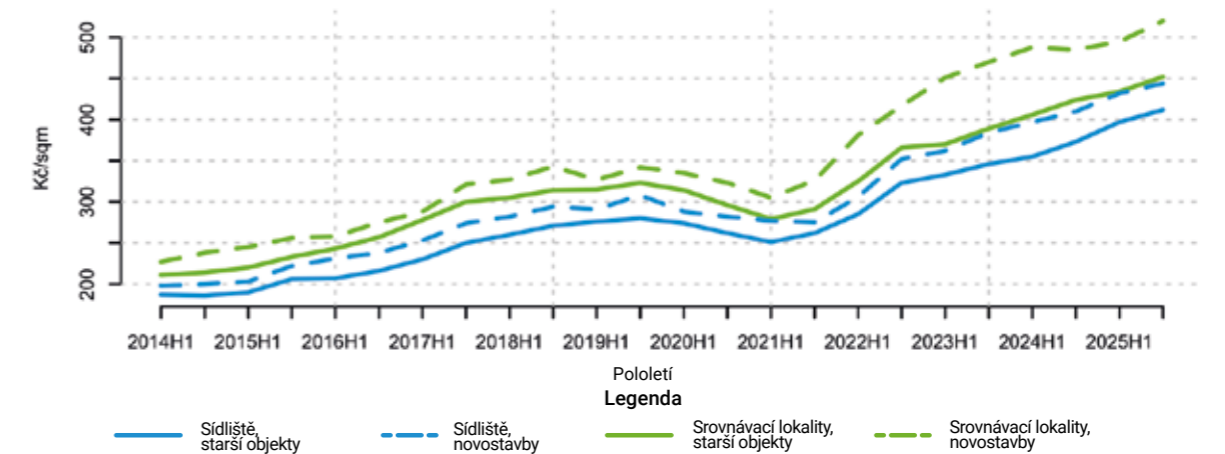
## Vývoj výše nájmu a cen bytů mezi pololetími



## Změna výše nájmu a cen bytů mezi pololetími (relativní)



## Vývoj nájmu podle lokality a typu nemovitosti mezi pololetími



Na grafu výše vidíme, že ve sledovaném období se ceny nájemného v novostavbách a v ostatních bytech na sídlištích i v lokalitách blokového a heterogenního města pohybují ve vzájemném vztahu bez zásadních rozdílů.

Celá analýza je dostupná na stránkách PDS [www.pdspraha.eu/analýza\\_najemni\\_bydleni](http://www.pdspraha.eu/analýza_najemni_bydleni)

# 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 ke 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.

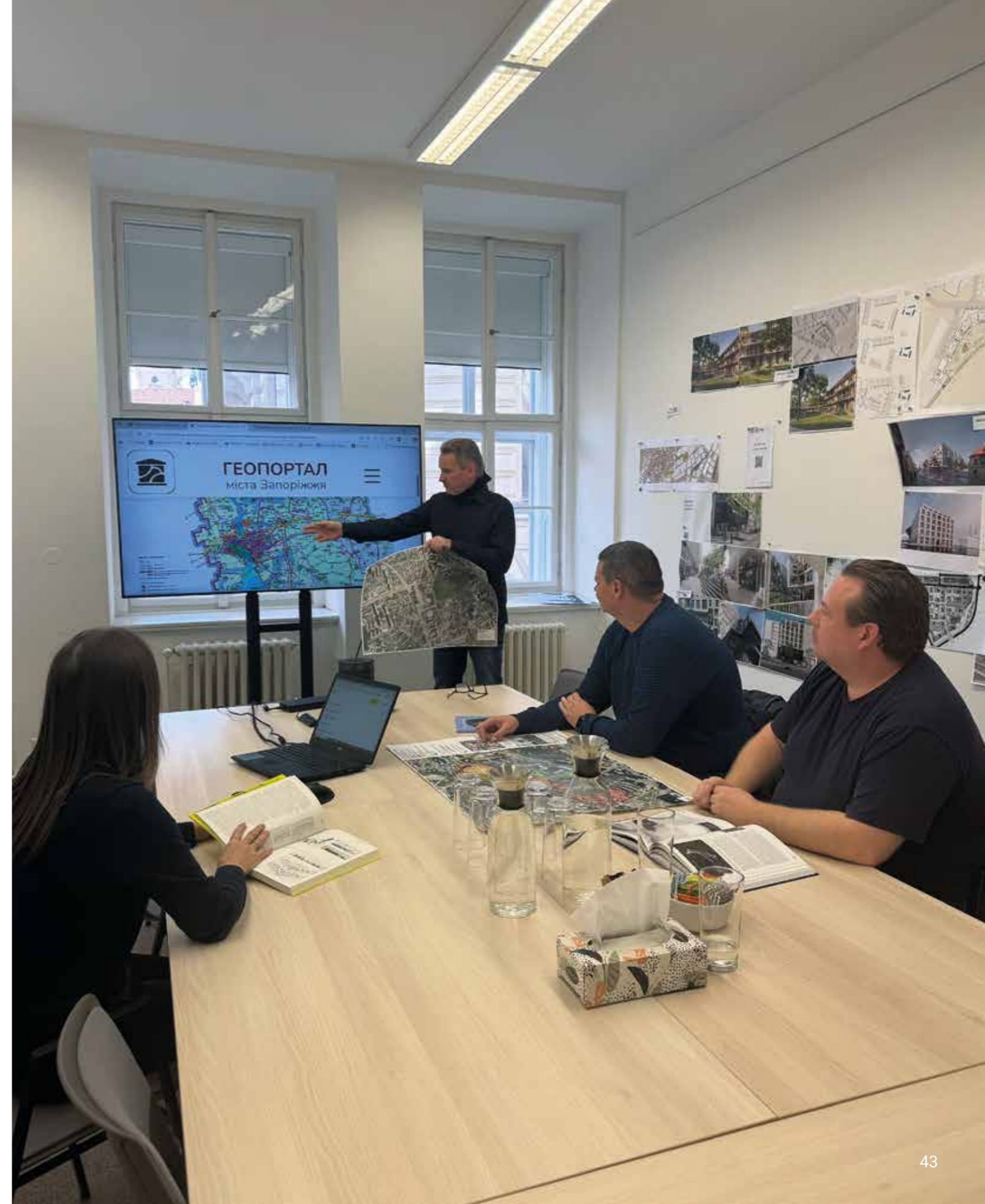
V říjnu 2025 se PDS věnovala třem hostům z Ukrajiny, ze Záporoží, kteří se seznámili s nastavením činnosti PDS, územně plánovacím i právním prostředím v ČR, ale především bylo cílem prodiskutovat praktické přístupy k rozvoji větších území z hlediska strategie, etapizace, nastavení priorit pro efektivní postup rozvoje nebo obnovy.

PDS byla opět oslovena ze strany Prahy s různorodými ad hoc úkoly na ověření hodnot pozemků, ověření vhodnosti akvizic.

Ředitel Petr Urbánek je také členem HIAH – Housing Investment Advisory Hub – poradního a expertního orgánu SFPI, který v republikovém měřítku konzultuje a doporučuje ekonomická a administrativní opatření pro zlepšení dostupnosti bydlení. HIAH slučuje experty z neziskového, soukromého a veřejného sektoru zaměřující se na veřejné investování do bydlení. Funguje jako poradní a analytický orgán státu.



Workshop se zástupci města Záporoží



# 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,
- definuje principy městské bytové výstavby a doporučuje vhodnou strukturu bytů,
- slouží jako příručka, která pomůže definovat cíle konkrétního projektu a požadavky kladené na zpracování návrhu.

Zadání investora je 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 doporučené 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](http://www.pdspraha.eu/zadani-investora-pro-mestskou-bytovou-vystavbu)

*Zadání investora zpracované ČVUT, IPR Praha a PDS v roce 2021, reprint 2025 PDS*

*Základní školy – Manuál pro zadávání projektů veřejných budov zpracovaný ČVUT a PDS v roce 2022 a aktualizovaný v roce 2024*



## 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.

Manuál pro výstavbu základních škol je k dispozici volně ke stažení na webových stránkách PDS:

[www.pdspraha.eu/zs-manual-pro-zadavani-projektu-ve-rejnych-budov](http://www.pdspraha.eu/zs-manual-pro-zadavani-projektu-ve-rejnych-budov)

Po dvou letech užívání PDS dokument na základě poznatků své praxe doplnila o dvě nové části (podrobný popis stavebního programu v jednotlivých kapacitních variantách s hrubým odhadem nákladů). Rada hl. m. Prahy aktualizovaný dokument na svém zasedání 4. listopadu 2024 schválila jako závazný pro všechny organizace hl. m. Prahy a doporučený pro jednotlivé městské části.

Dokument Základní školy – Manuál pro zadávání projektů veřejných budov PDS sama aktivně využívá, protože součástí několika rozvojových lokalit je také příprava školních zařízení. V Dolních Počernicích a Horních Počernicích již brzy začne samotná projektová příprava základních škol. Nové základní školy budou také součástí lokalit na Nových Dvorech a na Palmovce, v Jinonicích bude PDS pravděpodobně připravovat střední školu.

# Agenda PDS projednaná Radou hl. m. Prahy v roce 2025

R-53959 – K návrhu dalšího postupu přípravy projektu bytové výstavby „Nové Dvory PROJEKT 6“

R-54546 – Informace o problematice stavby autobusového obratiště v Dolních Počernicích ve vztahu k projektu městské bytové výstavby Dolní Počernice PROJEKT 1

R-54580 – K návrhu na změnu zřizovací listiny Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizace - v působnosti odboru UZR MHMP

R-55095 – K návrhu dalšího postupu přípravy projektu „Nové Dvory PROJEKT 5“

R-56712 – Informace k tržní hodnotě pozemků předaných k hospodaření Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizace

Dolní Počernice, LOXIA



# 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. V rámci akademického roku 2024/25 studenti Fakulty architektury ČVUT zpracovávali pro lokality PDS ročníkové práce.

[www.fa.cvut.cz](http://www.fa.cvut.cz)

Pražská developerská společnost je 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 2025 byla odborným garantem a konzultantem předmětu Developerský projekt, v jehož rámci posluchači MBARE prověřovali vybraná území v majetku Prahy vhodná pro městskou výstavbu. V roce 2024 absolvovali kurz MBA studenti, kteří se věnovali možné transformaci území tzv. Pentagonu na Palmovce v Praze 8. Prezentací navrhovaných developerských projektů posluchači 5. běhu MBARE úspěšně zakončili své MBA studium. Spolupráce s MBARE pokračovala také v akademickém roce 2024/2025, kdy členové PDS konzultovali se studenty jejich závěrečné práce a pro 7. běh MBARE PDS opět vybrala lokalitu – Pankrác – pro předmět Developerský projekt.

[www.mbare.cz](http://www.mbare.cz)

V akademickém roce 2024/2025 přednášel Petr Urbánek, ředitel PDS, v programu celoživotního vzdělávání obor Development nemovitostí na Fakultě architektury ČVUT v Praze, jehož je PDS také partnerem. Program celoživotního vzdělávání je součástí Masarykova ústavu vyšších studií (MÚVS) ČVUT.

[www.developmentnemovitosti.cz](http://www.developmentnemovitosti.cz)

VŠE / VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

VŠE / MBARE

ČVUT  
ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ ČVUT V PRAZE



Přednáška v rámci programu celoživotního vzdělávání MUVS ČVUT



Sofijské náměstí – Srdce Modřan – studentská práce

## Aktivní účast na odborných konferencích, seminářích a výstavách

V roce 2025 se zástupci PDS zúčastnili řady odborných konferencí, seminářů a setkání, kde prezentovali přístup PDS k přípravě projektů a konkrétní příklady projektové a developerské přípravy.

**REsummit 2025**, vystoupení Petra Urbánka na výroční odborné realitní konferenci, květen 2025

**Prague Property Forum 2025**, vystoupení Petra Urbánka na výroční odborné realitní konferenci, květen 2025

**Summit dostupného bydlení**, účast Petra Urbánka a Martina Červinky na odborné konferenci, září 2025

**Expo Real 2025**, představení projektů PDS na mezinárodním realitním veletrhu v rámci prezentace hl. m. Prahy, říjen 2025

**Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – diskusní setkání** na téma Doprava v České republice a v metropoli, vystoupení Petra Urbánka, říjen 2025

**Veřejná prezentace projektu U Tyršovy školy sousedům**, listopad 2025



Setkání se sousedy k projektu Bytový dům u Tyršovy školy



Mezinárodní pracovní setkání ASCEND – květen 2025



Výroční setkání PDS s novináři – duben 2025

# Výhled činnosti pro rok 2026

V roce 2026 dále postoupí příprava projektů, u nichž byli vybráni dodavatelé projektových prací. U prvních projektů, kde byly podány žádosti o stavební povolení, lze doufat ve vydání pravomocných povolení v roce 2026. Pokud se podaří definovat mechanismus předání projektů na stranu Prahy a začít s výběrem dodavatelů pro realizaci, mohly by být v roce 2026 učiněny zásadní kroky ke skutečné výstavbě prvních projektů. V roce 2026 bude pokračovat intenzivní práce na koordinaci a přípravě velkých rozvojových území – zejména v lokalitách Nové Dvory a Dolní Počernice, což konečně umožní v roce 2024 schválené změny územního plánu. Ve vztahu k Palmovce lze doufat, že bude

dokončen proces majetkového vypořádání mezi hlavním městem a Dopravním podnikem a následně bude možné zahájit komplexní developerskou přípravu celého území. V roce 2025 byly předány změnou zřizovací listiny do portfolia PDS nové lokality. Na těchto lokalitách bude PDS zpracovávat první prověření a úvodní kroky v land developmentu a také by měly být pro tyto lokality založeny nové investiční akce a projekty v nových lokalitách projednány s Investičním expertním výborem. Ve třetím čtvrtletí roku 2026 bude také zpracována a předložena pravidelná roční aktualizace tržního ocenění portfolia pozemků, které byly předány PDS k hospodaření.

12345**6**78  
91011121  
31415161  
71819202  
12223242  
52627282  
93031323

**2026**



# 3. Případová studie

## Rozvojové území Dolní Počernice

Městské pozemky v Dolních Počernicích o celkové rozloze 18,5 ha jsou jedním z největších rozvojových území hl. m. Prahy, které je možné využít pro rezidenční výstavbu. V roce 2020 bylo celé území svěřeno PDS k hospodaření, tj. k jejich zhodnocení přípravou výstavby nové městské čtvrti, která by nabídla dostupné městské nájemní bydlení především preferovaným profesím a křehkým skupinám obyvatel – zejména rodičům samoživitelům a osaměle žijícím seniorům.

Pro dané území byl již dříve schválen stavební záměr Stavba 8613 Bytové domy Dolní Počernice – Jih, který byl ovšem z hlediska aktuálních požadavků na urbanistické kvality i požadavky na výstavbu jako takové zastaralý. PDS se po prostudování všech dostupných

podkladů rozhodla připravit pro dané území nový urbanistický koncept, rozdělit dané území na jednotlivé projekty a každý z nich připravovat jako individuální development, nicméně v úzké a koordinované návaznosti na přípravu nové městské čtvrti jako kompaktního celku.

## Nová urbanistická koncepce Dolních Počernic

V roce 2021 pověřila PDS architektonické studio ARCHUM Architekti vypracováním urbanistické koncepce (masterplanu) pro rozvojové území Dolních Počernic. Na základě návrhu ARCHUM Architekti se urbanistickou vizí Dolních Počernic stala plnohodnotná městská čtvrť ve stylu zahradního města, která bude zahrnovat:

- výstavbu cca 800 bytových jednotek v rodinných, řadových a nízkopodlažních bytových domech se společnými zahradami a vnitrobloky, které citlivě naváží na okolní rezidenční zástavbu,
- menší komerční prostory pro maloobchodní prodejny, provozovny drobných služeb či lékařské ordinace, malé náměstí s okrasnou zelení a sportoviště pro děti i dospělé,
- základní a mateřskou školu, pro kterou je v územním plánu určena významná plocha,
- veškerou infrastrukturu včetně řešení dopravní situace a napojení na městskou hromadnou dopravu (MHD) a pražskou integrovanou dopravu (PID).

V rámci projektové přípravy bylo území Dolních Počernic rozděleno na tyto projekty, pro které Rada hl. m. Prahy schválila další investiční přípravu:

- Projekt 1 zahrnuje výstavbu cca 270 bytů,
- Projekt 2 zahrnuje výstavbu cca 500 bytů,
- Projekt 3 zahrnuje výstavbu základní a mateřské školy a veřejných sportovišť a menší část funkce bydlení,
- Projekt – Infrastruktura (veškeré sítě, kanalizace, odpad, dopravní napojení apod.).

Tento masterplan se stal výchozím podkladem pro další postup a koordinaci celého území.

## Workshop – typologie řadových domů v městské bytové výstavbě

Dalším krokem pro nalezení vhodného zadání byl projektový poradní workshop, kde byla detailně prověřována vnitřní struktura navržených bloků a ověřena vhodná typologie domů v řešené lokalitě. Klíčovým požadavkem byla tvorba rodinných nebo hybridních domů (objektů na pomezí rodinného a bytového domu) primárně určených pro dlouhodobé nájemní bydlení. Současně se účastníci zaměřili na prověření navržených veřejných prostranství a souvisejících pěších tras v území. Prověřeno bylo umístění občanské vybavenosti, včetně služeb, obchodu a administrativy, její rovnoměrné rozmístění v parteru domů podél hlavní trasy a po obvodu centrálního náměstí. S ohledem na roli města jako investora a dlouhodobého vlastníka nájemních domů byl kladen zvláštní důraz na provozní a ekonomickou stránku projektu, s plánovanou

životností domů minimálně 100 let bez nutnosti zásadních investic do jejich obnovy. Tento přístup umožňuje flexibilitu, například v opuštění klasického dělení bloků na stavební parcely a v dimenzování konstrukcí. Energetická koncepce byla ověřována ve spolupráci s odborníky z UCEEB ČVUT s cílem splnit přísné požadavky standardu NZEB II (budovy s téměř nulovou spotřebou energie).

Workshopu se účastnily ateliéry Archum architekti, CAMA Architekti, PATA & FRYDECKÝ ARCHITEKTI a studio CtrlA.

Výstupy z workshopu byly použity v zadání investora pro projekty Dolní Počernice Projekt 1 a Projekt 2.



Dolní Počernice - projekty a širší vztahy



## Představení nové městské výstavby v Dolních Počernicích

Pražská developerská společnost uspořádala ve spolupráci s městskou částí Praha – Dolní Počernice dvě veřejná představení nové městské výstavby:

- 22. října 2021
- 30. ledna 2024

Obě akce se setkaly u občanů Dolních Počernic se zájmem a s pozitivním ohlasem.

## Nová energetická koncepce Dolních Počernic

Nová urbanistická koncepce městské čtvrti v Dolních Počernicích byla rovněž příležitostí k jejímu inovativnímu

energetickému řešení. PDS na něm začala pracovat v roce 2021 s Univerzitním centrem energeticky efektivních budov ČVUT (UCEEB ČVUT) a pokračovala na evropské úrovni (v rámci programu EU s názvem ASCEND) a ve spolupráci se specializovanými českými firmami (ECOTEN). Cílem je nastavit celý energetický systém maximálně efektivně a tak, aby minimalizoval uhlíkovou stopu, popř. dosahoval klimatické neutrality. Takový přístup k projektu je mj. jedním z nezbytných předpokladů pro otevření možností financování tohoto projektu prostřednictvím renomovaných institucí, jako je např. EIB apod.

## Dolní Počernice – Projekt 2 jako klimaticky neutrální a energeticky pozitivní čtvrť – Evropský projekt ASCEND

Projekt ASCEND je součástí klíčového programu EU s názvem Horizon Europe, z něhož jsou financovány výzkumy a inovace podporující klimatickou neutralitu evropských měst budováním energeticky pozitivních a CO<sub>2</sub> neutrálních městských částí (tzv. Positive Clean Energy Districts). Projekt ASCEND má za úkol urychlit projektování a realizaci PCED městských celků.

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

### 1. Lighthouse Cities (Vlajkové lodě)

Tato města realizují velké projekty s požadovanými parametry a získané zkušenosti jsou základem pro tvorbu řešení a návodů:

Lyon (Francie) – ukázková čtvrť Confluence,  
Mnichov (Německo) – ukázková čtvrť Harthof.

### 2. Multiplier Cities (Multiplikační města)

Tato města budou zavádět a replikovat koncept PCED a testovat balíčky řešení na základě zkušeností z Lighthouse Cities:

Praha – implementace PCED a energetických řešení

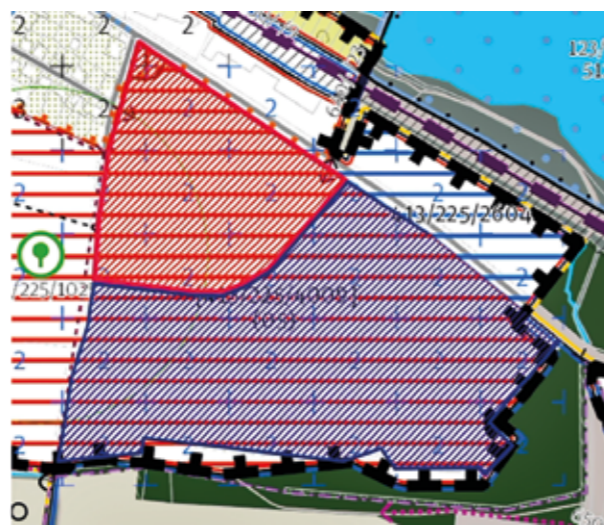
v projektu Dolní Počernice 2  
Porto (Portugalsko)  
Budapešť (Maďarsko)  
Stockholm (Švédsko)  
Charleroi (Belgie)  
Alba Iulia (Rumunsko)

V případě Prahy jsou v konsorciu zapojeny tyto organizace:  
Pražská developerská společnost (PDS)  
Operátor ICT, a.s. (OICT) – Kancelář Smart Prague (koordinace)  
České vysoké učení technické v Praze (ČVUT) – UCEEB (Univerzitní centrum energeticky efektivních budov)

Za Prahu byla vytvořena pracovní skupina ze zástupců PDS, UCEEB a OICT, která společně připravuje koncept energeticko-environmentálního řešení pro projekt nové čtvrti v Praze Dolních Počernicích – Projekt 2. 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 tepelných čerpadel, fotovoltaiky, elektrického a plynového kondenzačního kotle, plynové kogenerační jednotky a vlastních akumulčních zásobníků.



Řešené území – zakres do platného územního plánu



Řešené území – zakres do Metropolitního plánu (2022)

Setkání mezinárodní pracovní skupiny ASCEND



# Dolní Počernice – energetickotechnické řešení Projektu 2

## Projekt 2 – Výstavba 500 bytů

Ve spolupráci s poradenskou společností Ecoten PDS připravuje energetická řešení pro jednotlivé bytové domy i bytové celky v rámci rozvojového území Dolních Počernic. 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 CO<sub>2</sub> a šetrné zacházení s vodou a energiemi. Ecoten požadavky PDS promítá do zadání pro projektanty připravovaného městského dostupného bydlení, jehož účelem je nákladová efektivita při zachování kvality po dobu přípravy, realizace a dlouhodobého provozu jednotlivých budov.

V rámci dolnopočernického Projektu 2 se Ecoten podílí na koncepci centralizované energetiky, která je jedním z řešení navrhovaných v rámci projektu ASCEND. V rámci technického řešení nové čtvrti v Dolních Počernicích bude:

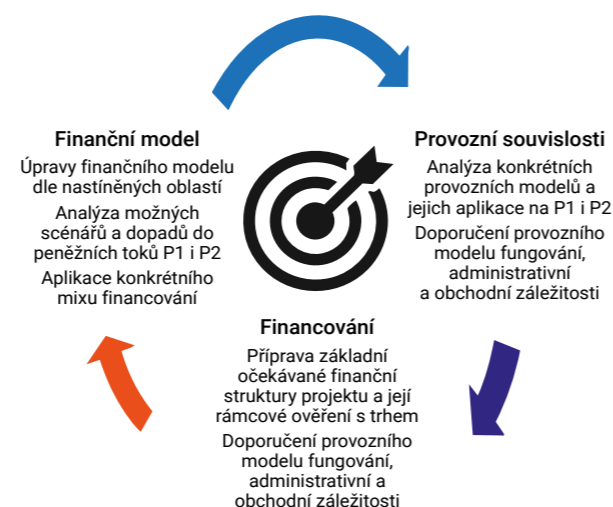
- Integrovaná lokální distribuční soustava (LDS) umožňující spotřebu vyprodukované elektrické energie primárně v místě spotřeby. Do LDS bude dodávána vlastní elektrická energie vyrobená ve fotovoltaických panelech na střeších objektů a v plynové kogenerační jednotce.
- Integrovaná energetické centrum, jehož hlavním zdrojem pro výrobu tepla je tepelné čerpadlo doplněné z důvodu diverzifikace rizik o kogenerační plynovou jednotkou a akumulací zásobníky.
- Pro období s velmi nízkou cenou elektřiny bude Energetické centrum doplněno o výkonný elektrický kotel zajišťující rychlý ohřev vody do akumulací zásobníků.
- Konstrukce všech objektů bude navržena v pasivním standardu s důrazem na akumulaci 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.

## Zahájení odborné diskuze o finanční proveditelnosti a financování projektu Dolní Počernice

PDS také v roce 2025 spolupracovala na předběžné analýze a ekonomických konzultacích pro Dolní Počernice, které mapují možnosti a omezení v oblasti financování a správy budoucího městského bytového fondu. Tato analýza byla vypracována ve spolupráci s Českou spořitelnou a NEWTON Business Development a nabízí komplexní přehled procesních, technických a finančních aspektů klíčových pro dlouhodobě udržitelnou realizaci projektu. Tuto spolupráci inicioval a ze svých zdrojů pokryl SFPI (Státní fond podpory investic) v rámci konzultační podpory projektů dostupného bydlení v České republice.

Cílem těchto úvodních konzultací je primárně ověřit finanční proveditelnost nových velkých projektů městského nájemního bydlení a vytvořit tak pevný základ pro následné kroky směřující k zajištění finančních zdrojů. V rámci spolupráce byl vytvořen také interaktivní finanční model, který slouží jako hodnotný podklad pro další činnost, neboť umožňuje komplexní pohled na různé scénáře a finanční toky během celé investice. Celkově však analýza potvrdila, že pokud na straně města jako investora budou iniciovány kroky k možnému institucionálnímu ukotvení pro budoucí financování bytových projektů z hlediska základních ekonomických parametrů, je bytová výstavba tohoto typu ze strany finančních institucí uchopitelná.

## Schéma cyklu přípravy financování



Dolní Počernice, LOXIA



# 4. Přehled projektů PDS

## Klíčové lokality

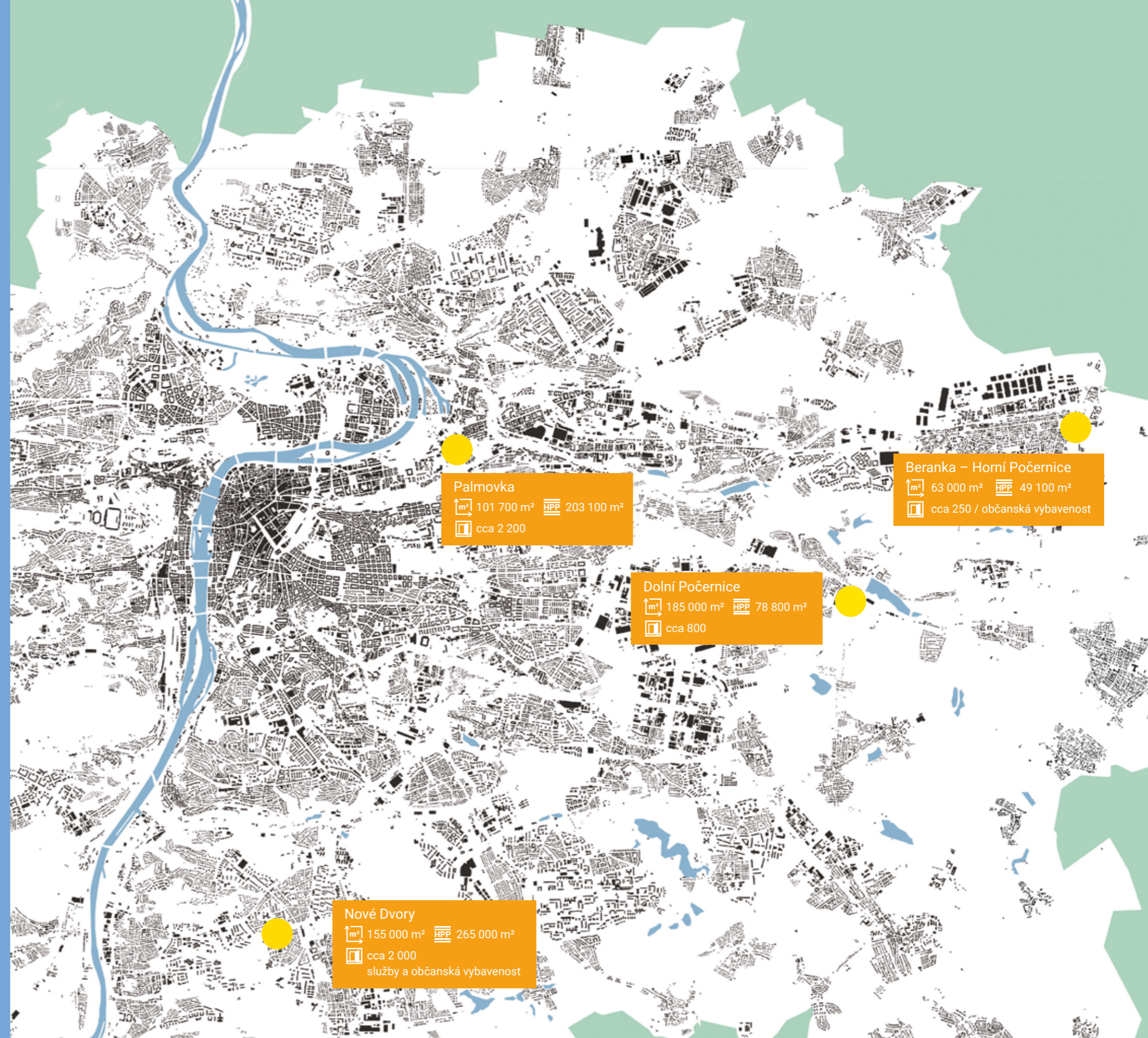
### LEGENDA:

 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 2031, 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 městských částí 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 včetně dostatku prostorů pro odpočinek a rekreaci.

Souběžně se studií byla projednávána změna územního plánu, která byla finálně schválena Zastupitelstvem hl. m. Prahy v květnu 2024, a tím byl otevřen potenciál pro přípravu komplexního městského developmentu a současně došlo k významnému zhodnocení nemovitostních aktiv v majetku města. V roce 2025 byl Radou hl. m. Prahy mj. schválen další postup pro velké klíčové projekty Nové Dvory Projekt 1, Nové Dvory Projekt 5, a Nové Dvory Projekt 6, což znamená, že na straně PDS byly iniciovány práce na přípravě celého vnitřního čtverce na Nových Dvorech v majetku města.

## 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 určeno 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. Současně 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 i tímto směrem.

## Kulturní a vzdělávací

- Součástí návrhu Nových Dvorů je řada kulturních a volnočasových prostorů, ať už se jedná 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



# Prostorový model Nových Dvorů

Pražská developerská společnost v akademickém roce 2022/2023 ve spolupráci s Fakultou architektury ČVUT v Praze podpořila vznik 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.

Fyzický model lokality Nové Dvory vychází z regulativů územní studie a dobře slouží jako názorná ilustrace potenciálu budoucího rozvoje, který byl díky koordinované činnosti Prahy a PDS a v této lokalitě otevřen. Fyzický model 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 m<sup>2</sup> HPP (hrubých podlahových ploch, jde o celkový potenciál po schválení projednávaných změn územního plánu Prahy) zejména pro městské bydlení. Zároveň z toho bude významná část, dnes odhadovaná na cca 130 000 m<sup>2</sup>, 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 a investiční akce, které se budou realizovat postupně v horizontu 10 až 15 let.

V současné době jsou v různém stupni přípravy investiční akce:

Nové Dvory PROJEKT 1a /1b – polyfunkční objekt nad budoucí stanicí metra

Nové Dvory PROJEKT 5 – městský blok s převážně bytovou funkcí

Nové Dvory PROJEKT 6 – městský blok s převážně bytovou funkcí

Nové Dvory PROJEKT 4 – bytový soubor Jalový Dvůr – menší projekt městské bytové výstavby

Nové Dvory PROJEKT 9 – bytový dům Durychova – projekt bytového domu

Nové Dvory PROJEKT 8 – projekt bytového domu a domova pro seniory (další postup závisí na schválení RHMP)

Nové Dvory PROJEKT 10 – Otradovická – projekt bytového domu a domova pro seniory (další postup závisí na schválení RHMP)

[www.pds-novedvory.eu](http://www.pds-novedvory.eu)

*Nové Dvory – schematické zobrazení investičních akcí*



# 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 P8, IPR Praha a PDS) 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 Prahy. 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. Souběžně se studií byla projednávána změna územního plánu, která byla finálně schválena Zastupitelstvem hl. m. Prahy v červnu 2024, a tím byl otevřen potenciál pro přípravu komplexního městského developmentu a současně došlo k významnému zhodnocení nemovitostních aktiv v majetku města. Pokud by se podařilo dořešit konsolidaci všech pozemků do majetku HMP, může v roce 2026 PDS zahájit intenzivní developerskou přípravu celého území v souladu se studií a regulativy nastavenými územním plánem.

US Palmovka, Unit – perspektiva hmotového řešení z nadhledu s vyznačením vlastnictví

potenciál na pozemcích DPP    potenciál na pozemcích HMP



## 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 – 50 000 m<sup>2</sup> ploch, které bude možné využít pro administrativu, maloobchod (restaurace, kavárny, menší obchody a služby) a další nekomerční účely (zejména základní škola, kulturní nebo komunitní centra, knihovna, volnočasové aktivity dětí). Realizace proběhne, za předpokladu dokončení majetkového vypořádání mezi hlavním městem a Dopravním podnikem, v etapách v horizontu 5–15 let.

Kromě přípravy rozvoje celého území tzv. „Pentagonu“ se připravuje i menší projekt bytového domu Palmovka – Zenklova, pro který PDS vybrala projektanta, studio MS Architekti.

[www.pds-palmovka.eu](http://www.pds-palmovka.eu)

Model lokality Palmovka vznikl v Ústavu nauky o budovách FA ČVUT pod vedením prof. Ing. arch. Michala Kohouta



Palmovka  
↑ m<sup>2</sup> 101 700 m<sup>2</sup>    HPP 203 100 m<sup>2</sup>  
↑ cca 2 200

# 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 moderní zahradní město. 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 Prahy 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 2026 až 2035:

- Dolní Počernice – Projekt 1 zahrnuje výstavbu cca 270 bytů (schváleno Radou hl. m. Prahy v roce 2021)
- Dolní Počernice – Projekt 2 zahrnuje cca 500 bytů (schváleno Radou hl. m. Prahy v roce 2022)
- Dolní Počernice – Infrastruktura (veškeré sítě, kanalizace, odpad, dopravní napojení schváleno Radou hl. m. Prahy 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 a mateřské školy.

Pro první etapu rozvoje území - Dolní Počernice Projekt 1 je vybrán dodavatel projektových prací a probíhá projektová příprava a v červnu 2024 byla podána žádost o územní rozhodnutí na stavební úřad. V případě optimálního průběhu povolení procesu lze očekávat vydání stavebního povolení v roce 2027.

Pro druhou etapu Dolní Počernice Projekt 2 byla v roce 2025 uzavřena smlouva s dodavatelem projektových prací a předpokládá se vydání společného povolení do konce roku 2026.

Následně se v roce 2026 předpokládá podání žádosti o vydání společného povolení pro přípravu projektu veřejné vybavenosti – základní a mateřské školy a začne projektová příprava.

[www.pds-dolnipocernice.eu](http://www.pds-dolnipocernice.eu)



Dolní Počernice, LOXIA



Dolní Počernice, Praha 14  
↑<sup>m²</sup> 185 000 m<sup>2</sup> HPP 78 800 m<sup>2</sup>  
cca 800

## Evropský projekt klimaticky neutrálních a energeticky pozitivních městských čtvrtí

Praha se projektem nové čtvrti v Dolních Počernicích (Dolní Počernice Projekt 2) zapojila do projektu EU s názvem ASCEND, jehož cílem je budování energeticky pozitivních a emisně neutrálních čtvrtí. PDS je do projektu zapojena spolu se zástupci UCEEB ČVUT a městské organizace OICT, která společně připravuje koncept energeticko-environmentálního řešení pro projekt nové čtvrti v Dolních Počernicích, jenž je prezentován v rámci evropské spolupráce. Tamější městské nájemní domy jsou připravovány v pasivním standardu s důrazem na akumulační 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 akumulačními zásobníky.

### Energeticky soběstačná čtvrť

Ve spolupráci s odborníky na energetiku a udržitelnost (jako je např. společnost 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 CO<sub>2</sub> a šetrné zacházení s vodou a energiemi. Ecoten tyto požadavky promítá v zastoupení PDS do zadání pro projektanty městského dostupného bydlení.

Dolní Počernice – Projekt 1, LOXIA



## Beranka, Praha 20

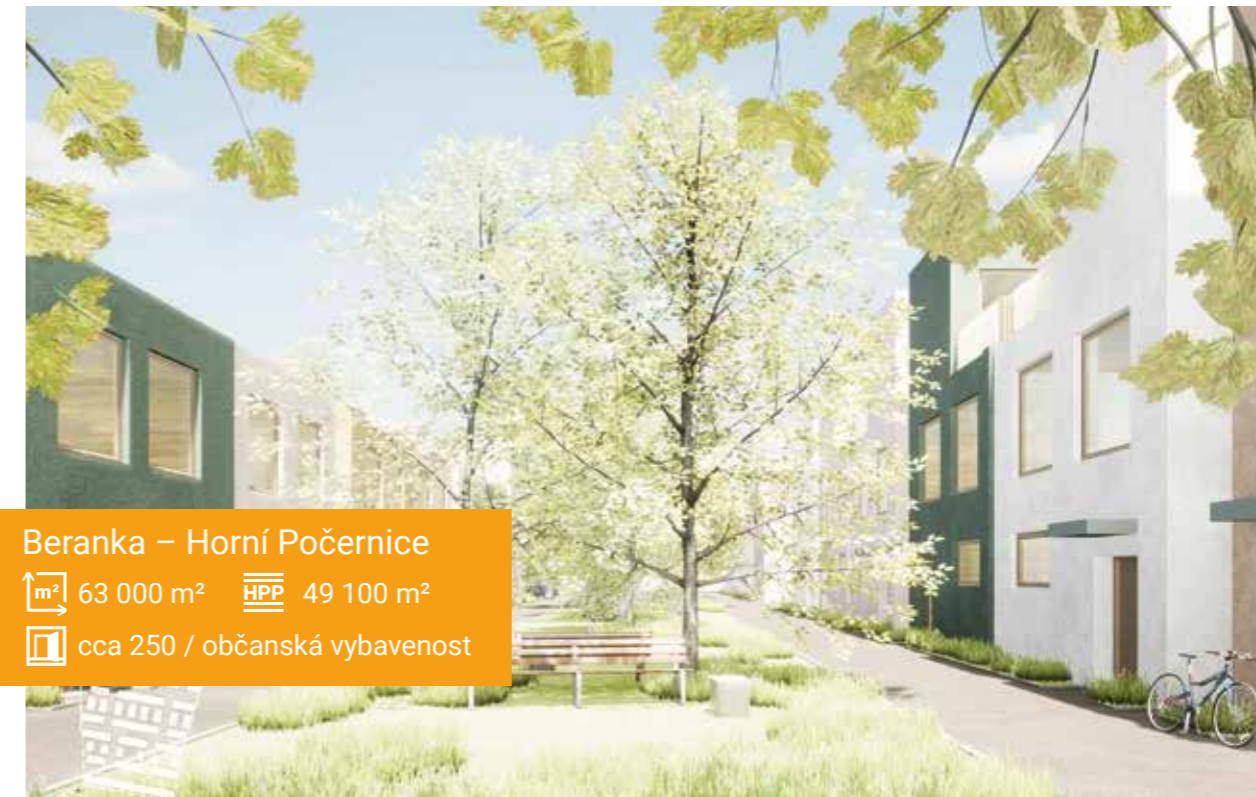
### Rozšíření bytové výstavby a občanské vybavenosti v Horních Počernicích

Městské pozemky v lokalitě Beranka mají rozlohu 6,3 hektaru a PDS připravuje výstavbu cca 250 jednotek městského dostupného nájemního bydlení, základní školy pro cca 540 dětí a školky se zázemím pro sport. PDS v roce 2023 nechala zpracovat tzv. masterplan území, který definuje strategie rozvoje v této lokalitě. PDS v roce 2025 zahájila projektovou přípravu s vybraným dodavatelem projektových prací. 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.

Proto v roce 2024 PDS zpracovala hmotovou studii pro umístění základní a mateřské školy s možností umístění i dalších sociálních služeb a v roce 2026 bude zahájena projektová příprava pro tuto část projektu.

Horní Počernice – Beranka, bytové domy – Pelčák a partner architekti



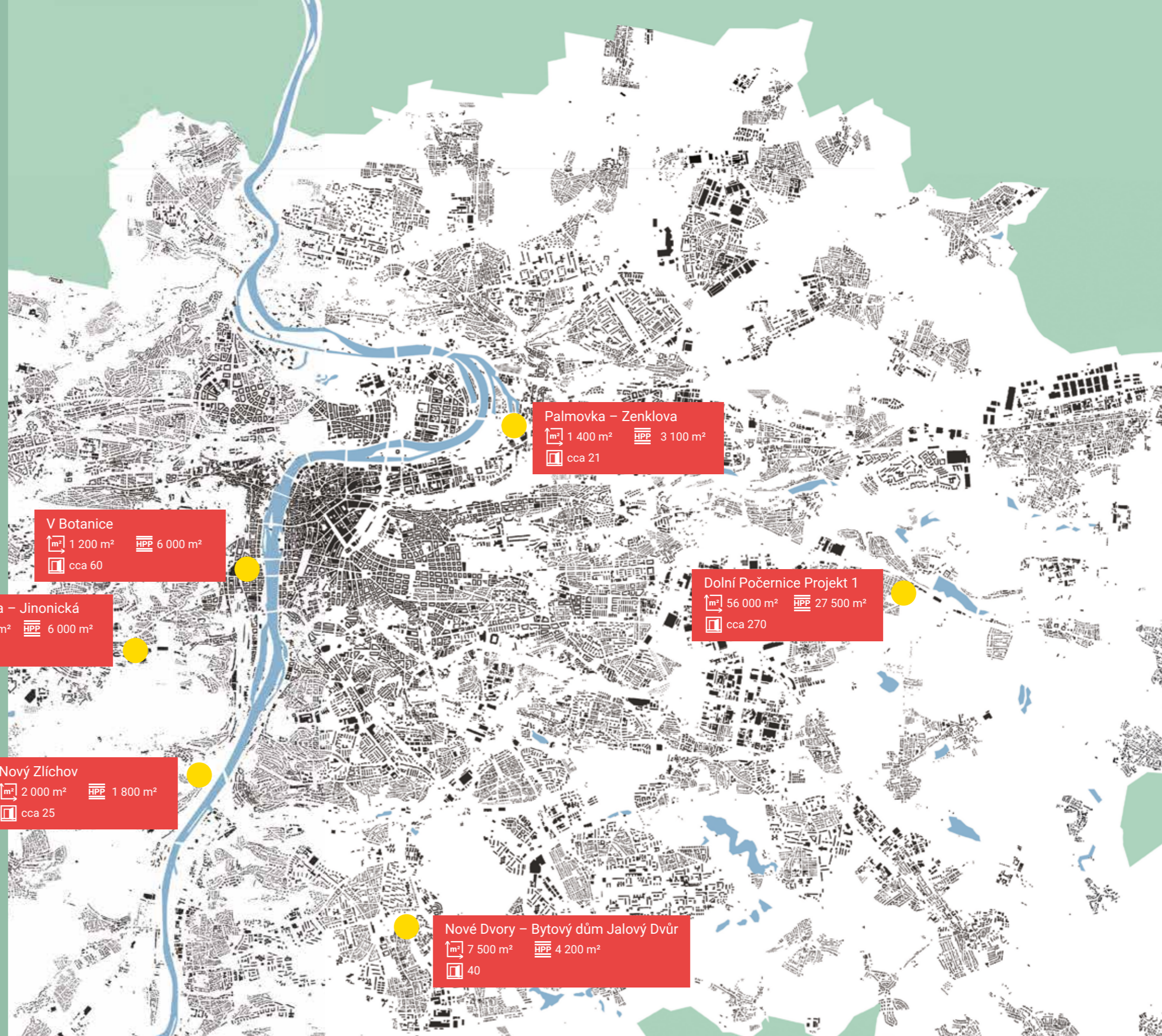
Beranka – Horní Počernice

↑ m<sup>2</sup> 63 000 m<sup>2</sup> HPP 49 100 m<sup>2</sup>

cca 250 / občanská vybavenost

# Projekty

Projekty v současné době  
v povolovacím procesu



## LEGENDA:

 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

 hrubá podlažní plocha

 počet bytů

# Dolní Počernice – Projekt 1

## 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 sportoviště pro děti i dospělé.

Dolní Počernice – Projekt 1 zahrnuje výstavbu cca 270 bytů a je první etapou, která je intenzivně připravována. V roce 2023 byl vybrán dodavatel projektových prací, společnost Loxia, a začala intenzivní projektová příprava a koordinace tohoto projektu. V červnu 2024 byla podána dokumentace k územnímu řízení na stavební úřad. Vzhledem ke komplikovaným záležitostem zejména v oblasti majetkoprávní, se kterými se stavební úřad potýká, termín vydání územního rozhodnutí lze odhadovat ve 3. Q 2026. Následně bude podána žádost o stavební povolení. Projekt bude realizován v návaznosti na průběh povoloovacího procesu s předpokladem zahájení nejdříve v roce 2027, spíše v roce 2028.

Dolní Počernice – Projekt 1, LOXIA



Dolní Počernice – Projekt 1, LOXIA



# 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.

V roce 2024 probíhala intenzivní projektová příprava a v červnu 2024 byla podána dokumentace ke společnému povolení na stavební úřad. V současné době lze očekávat získání potřebných povolení během roku 2026. Projekt bude realizován v návaznosti na průběh povolovacího procesu s předpokladem zahájení v roce 2027.

[www.pds-jalovydvor.eu](http://www.pds-jalovydvor.eu)

*Jalový Dvůr, monom works*



*Jalový Dvůr, monom works*



Bytový dům Jalový Dvůr  
↑ m<sup>2</sup> 7 500 m<sup>2</sup> HPP 4 200 m<sup>2</sup>  
🏠 40

# Nový Zlíchov, Praha 5

Na menším městském pozemku o rozloze necelých 2 000 m<sup>2</sup>, 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 vrchu Děvín s výhledy na údolí Vltavy a na Kavčí Hory.

Pražská developerská společnost na jaře 2022 vypsala výběrové řízení na dodavatele projektových prací, v němž byla vybrána společnost Kava. V roce 2023 probíhala intenzivní projektová příprava a v červnu 2024 byla podána dokumentace ke společnému povolení na stavební úřad. Ze strany PDS byla v průběhu roku 2024 a 2025 řešena diagnostika příjezdového mostku na základě požadavků TSK, což zdrželo zahájení řízení. V současné době lze optimisticky očekávat vydání pravomocného stavebního povolení v 2. až 3. Q 2026. Projekt bude realizován v návaznosti na průběh povolovacího procesu s předpokladem zahájení v roce 2027.

[www.pds-novyzlichov.eu](http://www.pds-novyzlichov.eu)

Bytový dům Nový Zlíchov, Kava



Bytový dům Nový Zlíchov, Kava



# 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.

Architektonická soutěž byla vyhlášena v březnu 2022 a přihlásilo se do ní 30 ateliérů z ČR a ze zahraničí. V srpnu 2022 byl vítěz vyhlášen, stal se jím pražský Atelier bod architekti.

V roce 2023 a 2024 probíhala intenzivní projektová příprava, mj. byly řešeny požadavky orgánů památkové péče na výraznou úpravu projektu. V červnu 2024 byla podána dokumentace k územnímu řízení na stavební úřad. Ze strany stavebního úřadu byly zahájeny první úkony v řízení v měsíci srpnu 2025. V současné době se předpokládá vydání územního rozhodnutí v 1. až 2. Q 2026 a v případě právní moci územního rozhodnutí bude možné podat žádost o stavební povolení. Projekt bude realizován v návaznosti na průběh povoloovacího procesu s předpokladem zahájení nejdříve v roce 2027.

Projekt počítá celkem s 56 byty a s obchodním parterem v přízemí.

[www.pds-vbotanice.eu](http://www.pds-vbotanice.eu)

Smíchov – V Botanice, Atelier bod architekti



Smíchov – V Botanice, Atelier bod architekti



V Botanice, Praha 5

↑ m<sup>2</sup> 1 200 m<sup>2</sup> HPP 6 000 m<sup>2</sup>

▮ cca 60

# 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. Ve druhé polovině roku 2023 byla zahájena intenzivní projektová příprava a v červnu 2024 byla podána dokumentace ke společnému povolení na stavební úřad. V 07/2025 bylo vydáno nepravomocné stavební povolení, které bylo bohužel napadeno odvoláním sousedů. V současné době se předpokládá nabytí právní moci ve 2. Q 2026. Projekt bude realizován v návaznosti na průběh povolovacího procesu s předpokladem zahájení v roce 2026.

Peroutkova, Pelčák a partner architekti



Peroutkova, Pelčák a partner architekti



# 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.

V roce 2023 probíhala intenzivní projektová příprava a v červnu 2024 byla podána dokumentace ke společnému povolení na stavební úřad. Projekt může být realizován tedy až v návaznosti na průběh povoloovacího procesu s předpokladem zahájení nejdříve v roce 2027.

V roce 2025 byla schválena změna územního plánu Prahy, která umožní efektivní a komplexní řešení celého nároží a v tomto smyslu budou v roce 2026 zahájeny další úpravy a dopracování projektu.

[www.pds-palmovka.eu](http://www.pds-palmovka.eu)

*Palmovka - Zenklova, MS Architekti*



*Palmovka - Zenklova, MS Architekti*



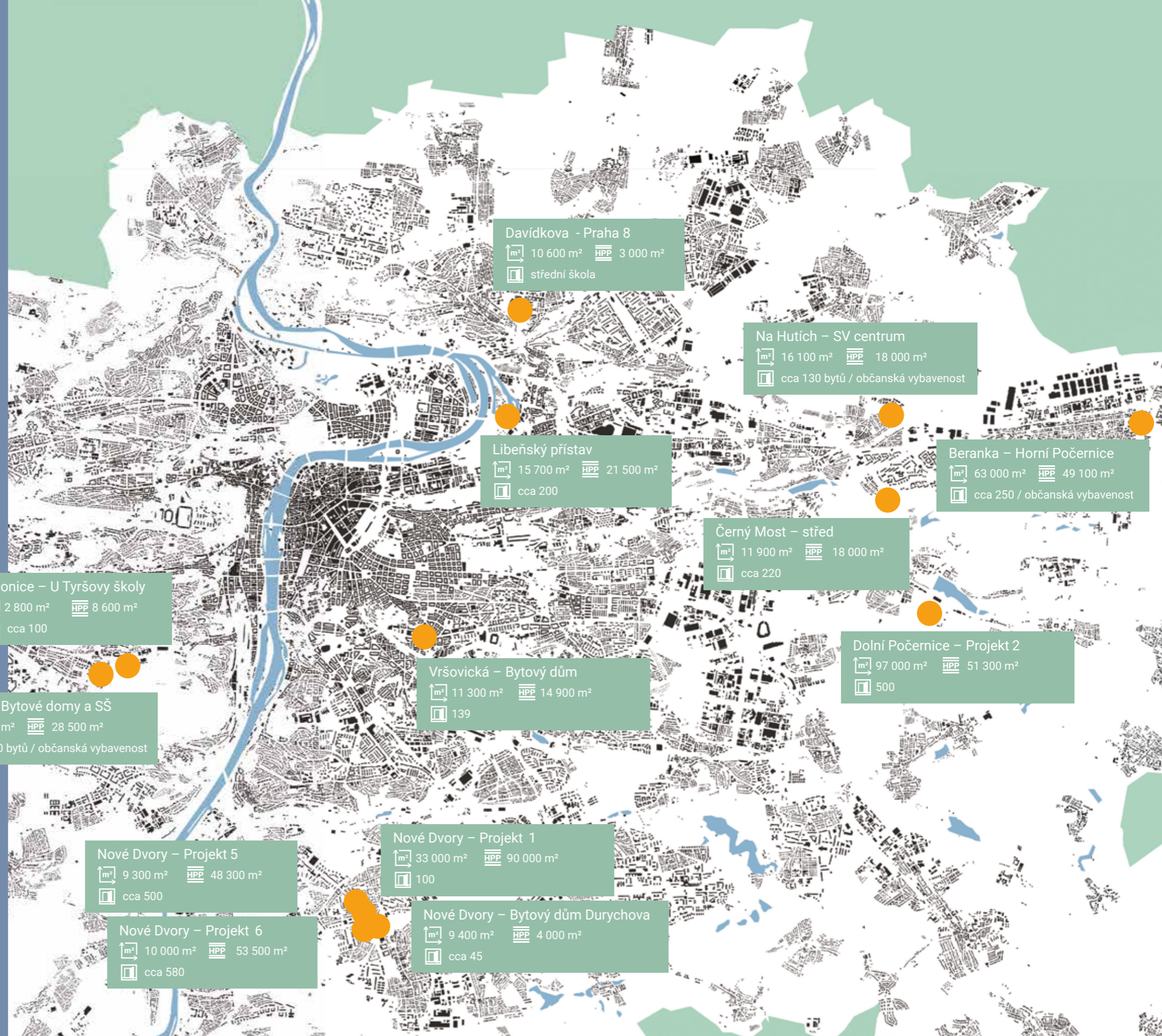
Palmovka – Zenklova

↑  
m<sup>2</sup> 1 400 m<sup>2</sup> HPP 3 100 m<sup>2</sup>

🏠 cca 21



# Další připravované větší projekty a lokality



**Davídkova - Praha 8**  
 ↑<sup>m²</sup> 10 600 m<sup>2</sup> HPP 3 000 m<sup>2</sup>  
 □ střední škola

**Na Hutích – SV centrum**  
 ↑<sup>m²</sup> 16 100 m<sup>2</sup> HPP 18 000 m<sup>2</sup>  
 □ cca 130 bytů / občanská vybavenost

**Libeňský přístav**  
 ↑<sup>m²</sup> 15 700 m<sup>2</sup> HPP 21 500 m<sup>2</sup>  
 □ cca 200

**Beranka – Horní Počernice**  
 ↑<sup>m²</sup> 63 000 m<sup>2</sup> HPP 49 100 m<sup>2</sup>  
 □ cca 250 / občanská vybavenost

**Černý Most – střed**  
 ↑<sup>m²</sup> 11 900 m<sup>2</sup> HPP 18 000 m<sup>2</sup>  
 □ cca 220

**Jinonice – U Tyršovy školy**  
 ↑<sup>m²</sup> 2 800 m<sup>2</sup> HPP 8 600 m<sup>2</sup>  
 □ cca 100

**Dolní Počernice – Projekt 2**  
 ↑<sup>m²</sup> 97 000 m<sup>2</sup> HPP 51 300 m<sup>2</sup>  
 □ 500

**Vršovická – Bytový dům**  
 ↑<sup>m²</sup> 11 300 m<sup>2</sup> HPP 14 900 m<sup>2</sup>  
 □ 139

**Jinonice - Bytové domy a SŠ**  
 ↑<sup>m²</sup> 39 000 m<sup>2</sup> HPP 28 500 m<sup>2</sup>  
 □ cca 220 bytů / občanská vybavenost

**Nové Dvory – Projekt 5**  
 ↑<sup>m²</sup> 9 300 m<sup>2</sup> HPP 48 300 m<sup>2</sup>  
 □ cca 500

**Nové Dvory – Projekt 1**  
 ↑<sup>m²</sup> 33 000 m<sup>2</sup> HPP 90 000 m<sup>2</sup>  
 □ 100

**Nové Dvory – Projekt 6**  
 ↑<sup>m²</sup> 10 000 m<sup>2</sup> HPP 53 500 m<sup>2</sup>  
 □ cca 580

**Nové Dvory – Bytový dům Durychova**  
 ↑<sup>m²</sup> 9 400 m<sup>2</sup> HPP 4 000 m<sup>2</sup>  
 □ cca 45

## LEGENDA:

● Pozemky pro bytové projekty

↑<sup>m²</sup> rozloha pozemku

HPP hrubá podlažní plocha

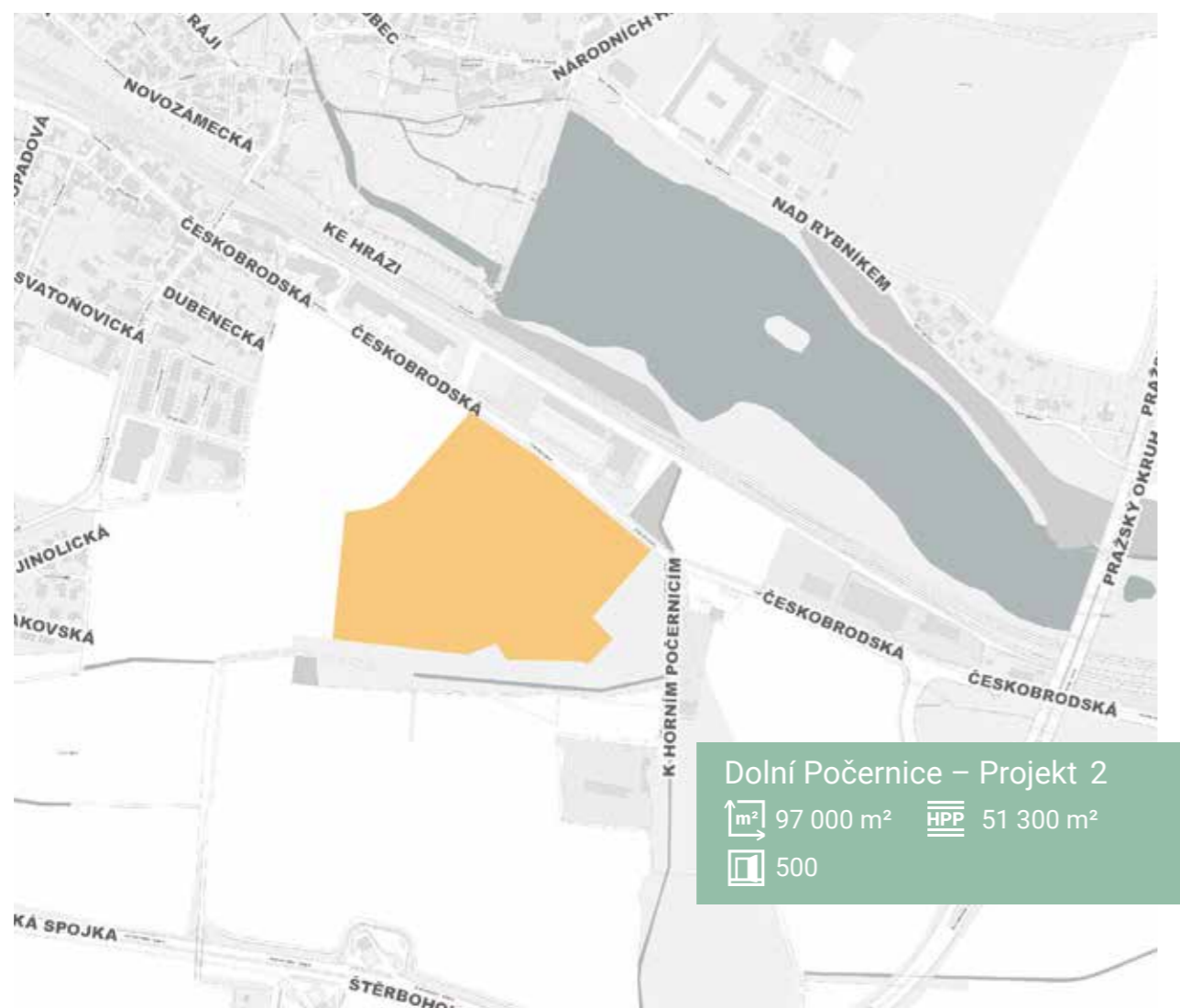
□ počet bytů

## Dolní Počernice, Projekt 2

V roce 2025 byla zahájena projektová příprava akce Dolní Počernice – Projekt 2, která zahrnuje výstavbu přibližně 500 městských nájemních bytů, významně posunuta. V druhém čtvrtletí roku byla uzavřena smlouva s generálním projektantem, kanceláří CASUA, a byl zahájen proces směřující k vypracování dokumentace pro povolení stavby. Projekt je součástí koordinovaného rozvoje jedné z největších rozvojových ploch ve vlastnictví města.

Rozvojové území o rozloze 18,5 ha bylo v roce 2020 předáno PDS k hospodaření s cílem připravit zde dlouhodobě udržitelnou městskou čtvrť založenou na principech zahradního města. Území bylo rozděleno na jednotlivé rozvojové projekty, přičemž Projekt 2 je druhou etapou, která přímo navazuje na urbanistické řešení území definované v předchozích letech. Předpokládá se, že dokumentace ke společnému povolení bude dokončena v průběhu roku 2026.

Projekt Dolní Počernice – Projekt 2 je zaměřen na dostupné nájemní bydlení s preferencí pro specifické cílové skupiny, jako jsou osaměle žijící senioři nebo rodiče samoživitelé, a doplněn o veřejnou infrastrukturu včetně dopravního napojení a občanské vybavenosti.

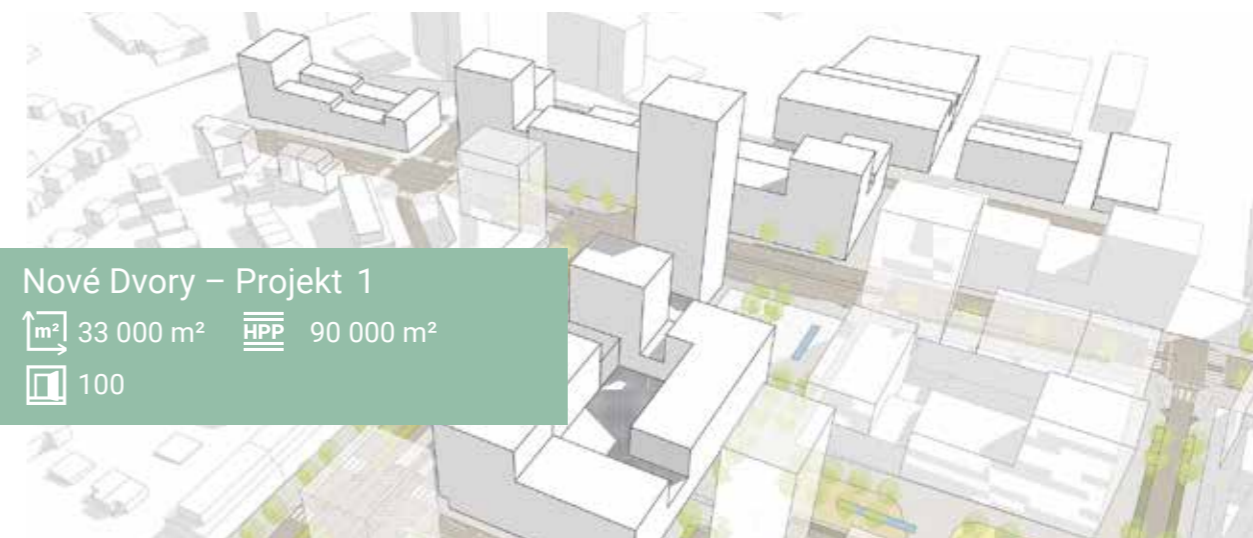
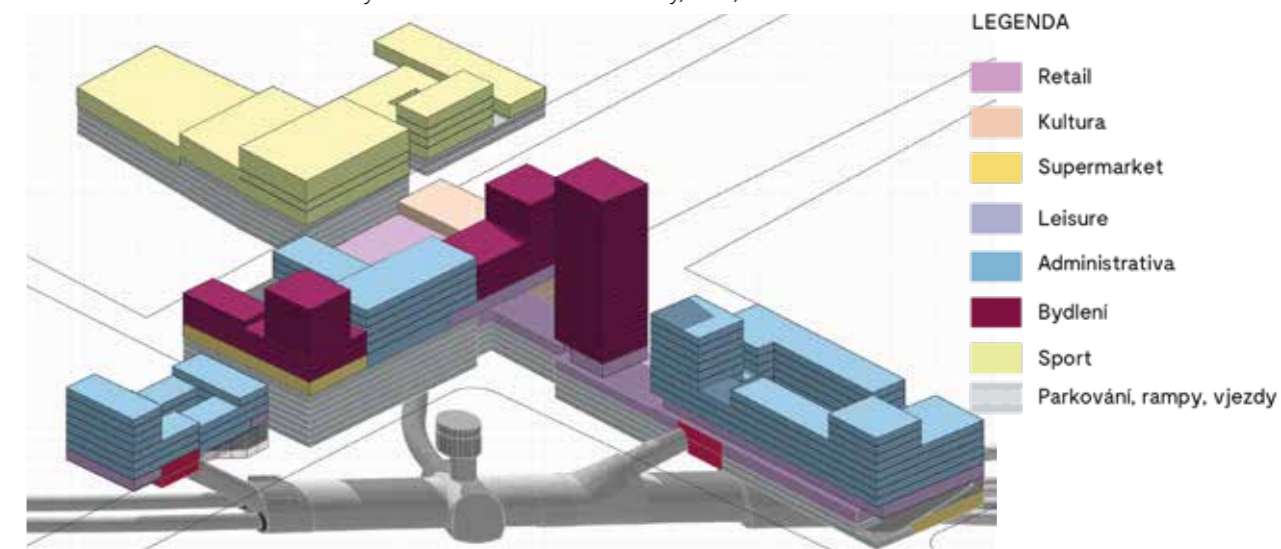


## Nové Dvory, Projekt 1

V roce 2025 pokračovala příprava Projektu 1 v lokalitě Nové Dvory, který představuje zahajovací etapu výstavby nové městské čtvrti na jihu Prahy. Projekt je situován v přímé návaznosti na budoucí stanici metra D a tvoří jej dva hlavní bloky (1a a 1b), které kombinují městské nájemní bydlení, administrativní a obchodní plochy a prostory pro kulturní a komunitní využití. Oba bloky budou zároveň stavebně a provozně propojeny s vestibulem metra, čímž se Projekt 1 stane přirozeným centrem nové čtvrti. V průběhu roku byl projekt dále rozpracováván v souladu s územní studií lokality a zapojen do koordinované přípravy celé oblasti, která zahrnuje další etapy rozvoje – zejména Projekty 5 a 6.

V roce 2025 byly uzavřeny klíčové smlouvy s dodavateli projektových prací a projektového managementu pro Nové Dvory Projekt 1a/1b a v roce 2026 bude probíhat intenzivní projektová příprava a koordinace s dalšími investicemi hl. m. Prahy v této lokalitě.

Urbanistické a hmotové ověření vybrané části studie Nové Dvory, PDS, UNIT architekti



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

# Nové Dvory, Projekt 5 / Nové Dvory, Projekt 6

Rozvojová lokalita Nové Dvory v Praze se posunula v roce 2025 do další fáze přípravy i v rámci dalších významných městských bloků navazujících na stanici metra D. Rada hlavního města Prahy na začátku září 2025 schválila investiční přípravu Projektu 5, čímž doplnila již dříve schválené záměry Projektu 1 (bloky 1a a 1b) a Projektu 6. Tímto krokem se završuje koncepční příprava téměř celého území budoucí městské čtvrti, která vzniká mezi ulicemi Durychova, Novodvorská, Chýnovská a Libušská.

## Nové Dvory Projekt 5

Projekt 5 bude tvořit jeden blok s převažujícím využitím pro městské nájemní bydlení. V parteru budov se počítá s umístěním prostor pro občanskou vybavenost, zejména zdravotní nebo sociální služby. Projekt se nachází podél ulice Chýnovská a svým charakterem bude přirozeně doplňovat ostatní části budoucího centra Nových Dvorů. Aktuálně se připravuje výběrové řízení na projektanta a následně bude zahájena příprava dokumentace pro povolená řízení.

## Nové Dvory Projekt 6

Projekt 6 je rozdělen do dvou bloků (6a a 6b). Také zde je hlavním účelem městské nájemní bydlení, doplněné o prostory pro maloobchod a další typy občanské vybavenosti v přízemí. Celkově by Projekt 6 měl nabídnout více než 500 bytů a významně přispět k obytnému charakteru celé nové čtvrti.

V průběhu roku 2026 bude soustředěna činnost na výběr dodavatele/ů projektových prací pro Projekt 5 a Projekt 6, pravděpodobně formou architektonické soutěže. Kromě toho je na straně PDS již vybrán dodavatel projekčních prací na problematiku infrastruktury, takže souběžně bude celá lokalita podrobně prověřována z hlediska souvisejících infrastrukturních akcí.



Model území Nové Dvory s vyznačením projektů ND P1, ND P5 a ND P6



Nové Dvory – Projekt 6

↑ m <sup>2</sup> 10 000 m <sup>2</sup>	HPP 53 500 m <sup>2</sup>
🏠 cca 580	

Model území Nové Dvory

# Jinonice – U Tyršovy školy

Jde o kompaktní menší pozemek vhodný pro výstavbu bytového domu s přibližně 100 bytovými jednotkami. V roce 2023 byl koncept projektu schválen Investičním expertním výborem a Radou hl. m. Prahy. V roce 2024 byl vybrán dodavatel projektových prací a v roce 2025 probíhala intenzivní projektová příprava, projekt byl také představen občanům ze sousedství.

V první polovině roku 2026 bude podána žádost o vydání stavebního povolení.

[www.pds-utyrsovyskoly.eu](http://www.pds-utyrsovyskoly.eu)



Jinonice U Tyršovy školy, Pelčák a partner architekti



Jinonice U Tyršovy školy, Pelčák a partner architekti



Jinonice – U Tyršovy školy  
↑<sup>m<sup>2</sup></sup> 2 800 m<sup>2</sup>    HPP 8 600 m<sup>2</sup>  
□ cca 100

# Černý Most, Praha 14

Součástí portfolia PDS jsou také městské pozemky na Černém Mostě o celkové rozloze bezmála 30 000 m<sup>2</sup>, 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 18 000 m<sup>2</sup> HPP, na kterém lze připravovat bytový projekt v souladu s platným územním plánem s potenciálem 220–240 bytů včetně funkčního parteru pro umístění veřejné vybavenosti i v synergii s návazností na využívaný park U Čeňku. Etapa 2 bude zahrnovat zbývajících cca 16 000 m<sup>2</sup> pozemků, kde metropolitní plán předpokládá další bytovou výstavbu s potenciálem pro výstavbu dalších zhruba 250 bytů.

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 roce 2025 byl vybrán dodavatel projektových prací pro přípravu první etapy, jež je v souladu se současným územním plánem s potenciálem výstavby cca 200 bytů a v roce 2025 byly zahájeny projektové práce. V případě optimálního průběhu bude v průběhu roku 2026 zahájen povolovací proces.

[www.pds-cernymost.eu](http://www.pds-cernymost.eu)

Černý Most, monom works / CASUA



Černý Most, monom works / CASUA



Černý Most – střed  
↑ m<sup>2</sup> 11 900 m<sup>2</sup> HPP 18 000 m<sup>2</sup>  
🏠 cca 220

# Horní Počernice - Beranka

## Bytová výstavba a občanská vybavenost v Horních Počernicích

V lokalitě Beranka (Horní Počernice) připravuje PDS na území o rozloze 6,3 ha komplexní projekt, který propojuje 250 jednotek městského nájemního bydlení s umístěním základní školy a další vybavenosti. Součástí návrhu je základní škola pro 540 žáků, mateřská škola a odpovídající zázemí. Tímto řešením hlavní město přímo reaguje na požadavek MČ Praha 20 a efektivně řeší nedostatek vhodných ploch pro školství v dané oblasti.

Urbanistický koncept vychází z masterplanu (2023) a zpracované územní studie Horní Počernice východ a staví na principu „low-rise, high-density“. Tato strategie umožňuje realizovat intenzivní, avšak nízkopodlažní zástavbu, která harmonicky navazuje na stávající charakter Horních Počernic.

V roce 2025 byla uzavřena smlouva s projektantem bytové části – atelier Pelčák a partner architekti a probíhá intenzivní projektová příprava s předpokladem podání žádosti o stavební povolení na konci roku 2026 až v roce 2027.

Bytová část projektu v Horních Počernicích drží standard obecního bydlení, postavený na nákladové efektivitě, hospodárnosti a adekvátních environmentálně-energetických řešeních. Urbanistický koncept reaguje na morfologii svažitého pozemku a kombinuje typologii „townhousů“ s nízkopodlažními bytovými domy. Středobodem návrhu je vytvoření hierarchizovaného veřejného prostoru s centrální návší a sdílenými dvory, což přirozeně podporuje identifikaci obyvatel s místem a budování lokálních vztahů budoucích obyvatel. Bezbariérové řešení a integrace služeb v parteru budov navíc zajišťují prostor pro občanskou vybavenost přesahující hranice samotného projektu.

Klíčovým aspektem ekonomické i provozní efektivity je inovativní řešení dopravy v klidu. Využitím přirozené svažitosti terénu byla navržena polozapuštěná podlaží pro parkování bez nutnosti budování nákladných vnitřních ramp. Toto řešení maximalizuje plochy zeleně, eliminuje vznik tepelných ostrovů a umožňuje efektivní zasakování srážkových vod v rámci propracované modrozelené infrastruktury.

Architektonický výraz sází na nadčasovost a materiálovou trvanlivost. Prioritou jsou masivní konstrukce s vysokou tepelnou akumulací, které zajišťují stabilní vnitřní klima a dlouhou životnost stavby. Technologické řešení upřednostňuje pasivní principy – jako je kompaktní tvar budov, optimalizace prosklených ploch a exteriérové stínění – před energeticky i servisně náročnými systémy. Výsledkem je racionální celek s nízkými provozními náklady a vysokou užitnou hodnotou, který svou kultivovanou formou reprezentuje moderní přístup k udržitelné urbanizaci.

Beranka – Horní Počernice, Pelčák a partner architekti



Beranka – Horní Počernice, Pelčák a partner architekti



# 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.

Nové Dvory, Projekt 9 – 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 vybrala architekta/projektanta a v roce 2025 probíhala intenzivní projektová příprava s předpokladem zahájení povolovacího procesu ve 2. Q 2026.

*Bytový dům Durychova, Pelčák a partner architekti*



*Bytový dům Durychova, Pelčák a partner architekti*



# Vršovická – Bytový dům, Praha 10

Pražská developerská společnost od roku 2022 pokračuje v koordinaci přípravy projektu mezi hl. m. Prahou a městskou částí Praha 10 a vypsala architektonickou soutěž na řešení bytového domu Vršovická přibližně se 140 nájemními bytovými jednotkami a maloobchodními prostory v přízemí. Součástí zadání bylo také řešení veřejných prostorů a blízkého koryta Botiče.

Další postup byl zpožděn z důvodu administrativních komplikací spojených s procesem postoupení práv k historicky platnému stavebnímu povolení z MČ Praha 10, resp. společnosti Praha 10 – Majetková, na hlavní město, nicméně v roce 2025 byla schválena potřebná změna územního plánu, která otevřela možnost dále pokračovat v projektu. Projekt bude realizován v návaznosti na průběh povolovacího procesu s předpokladem zahájení v roce 2026. V rámci jednacího řízení v návaznosti na architektonickou soutěž byla uzavřena smlouva na projektové práce s rakouským studiem heri & salli Architektur ZT a v roce 2026 budou zahájeny projektové práce.

[www.pds-vrsovicka.eu](http://www.pds-vrsovicka.eu)

*Bytový dům Vršovická, heri & salli Architektur ZT – soutěžní návrh*



*Bytový dům Vršovická, heri & salli Architektur ZT – soutěžní návrh*



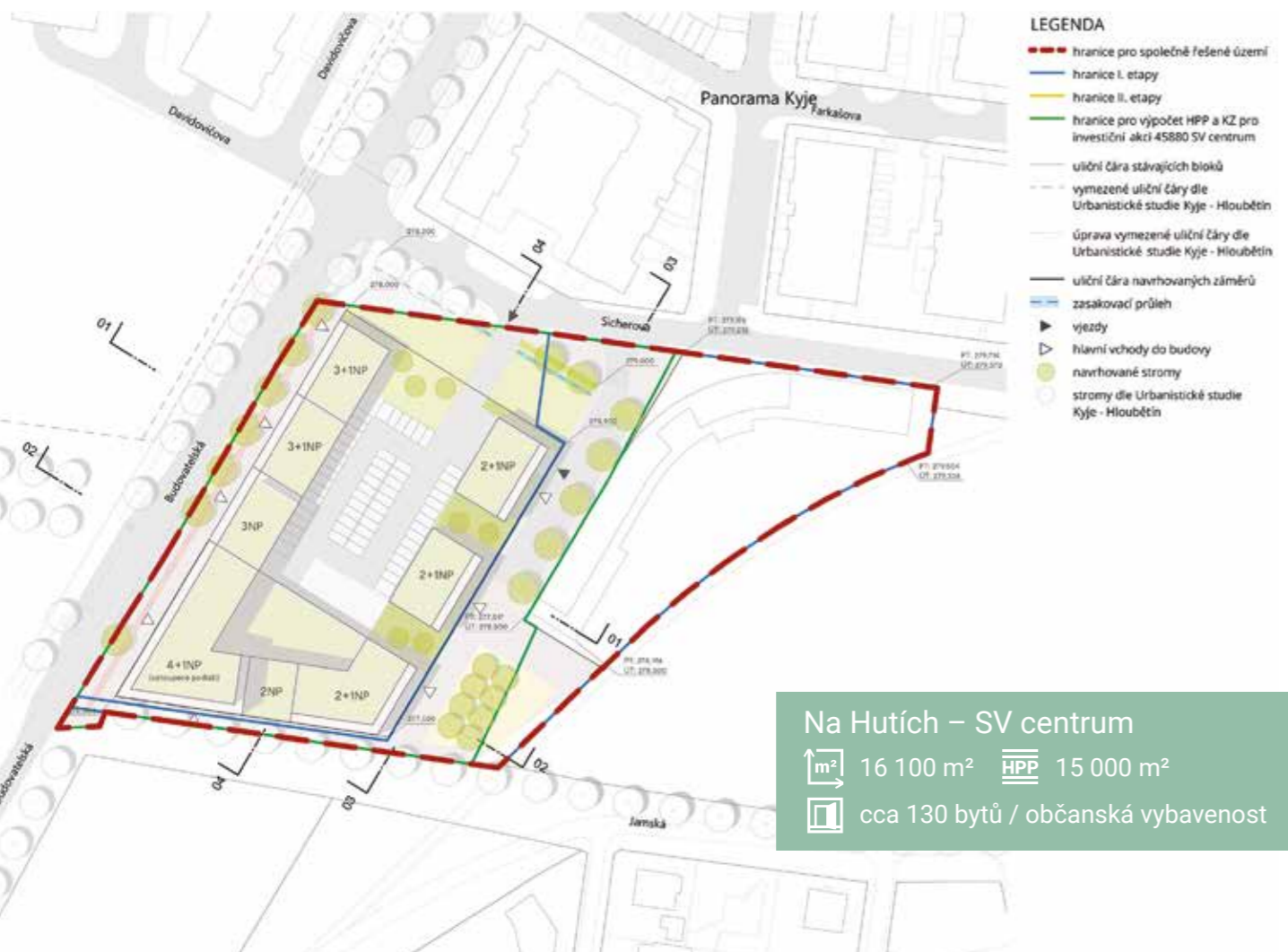
Vršovická – Bytový dům  
↑  
m<sup>2</sup> 11 300 m<sup>2</sup> HPP 14 900 m<sup>2</sup>  
□ cca 140

## Na Hutích – severovýchodní centrum

Městské pozemky v lokalitě Na Hutích mají rozlohu necelé 2 hektary 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 má v souladu se schválenou změnou územního plánu Prahy potenciál přibližně 130 bytů. V září 2022 byla Zastupitelstvem hl. m. Prahy finálně schválena změna územního plánu, která umožní navrhovaný rozvoj lokality a přípravu prvních konkrétních projektů. Investiční expertní výbor schválil v roce 2023 základní parametry projektu Na Hutích PROJEKT 3–SV centrum a nyní je další postup závislý na rozhodnutí RHMP o zahájení projektu.

Urbanistická studie Na Hutích – SV centrum, UNIT architekti



## 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 200 bytovými 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 a v roce 2026 dojde k dalšímu posunu v přípravě lokality.

Libeňský přístav, QARTA Architektura – hmotová studie



Libeňský přístav, QARTA Architektura



# 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 armády, na východní straně záměr sousedí s již částečně realizovaným projektem krajinných úprav.

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

Přibližně 65 % území o velikosti bezmála 20 tis. m<sup>2</sup> 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 Prahy budou využity pro projekt střední školy. 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 přelomu roku 2025/2026.

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

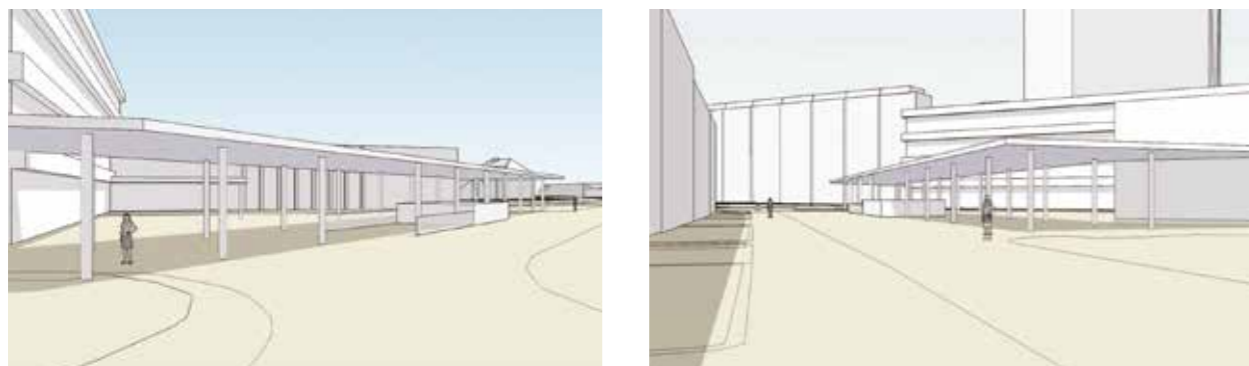


Jinonice – Bytové domy a SŠ, kaa-studio



# Davídkova, Praha 8

Pražská developerská společnost má předán k hospodaření pozemek v lokalitě Ládví – Ďáblice, cca 300 m od stanice metra Ládví. Jedná se o pozemek, který je v současné době využíván pro parkování. Vzhledem k nedostatku kapacit středních škol PDS prověřila možnost umístění střední školy v této lokalitě, a to takovým způsobem, aby koncept střední školy v základních parametrech odpovídal územní studii sídliště Ďáblice, kterou zpracoval Odbor územního rozvoje MHMP. Zpracované prověření potvrzuje, že je v této lokalitě možné umístit střední školu s kapacitou minimálně 16 tříd, přičemž je otázkou dalšího postupu, do jaké míry bude do projektu integrována i funkce parkování. Vzhledem ke strategickému umístění pozemku v přímé návaznosti na stanici metra je vhodné tuto možnost dále detailně prověřit.



Davídkova – Ládví, TaK Architects – ověřovací studie



Gymnázium Davídkova – Ládví, TaK Architects 2023



## Davídkova – Praha 8

↑ m<sup>2</sup> 10 600 m<sup>2</sup> HPP 3 000 m<sup>2</sup>

▮ střední škola

# Nové lokality a pozemky předané PDS k hospodaření

V říjnu 2025 byla schválena změna zřizovací listiny a PDS byly předány k hospodaření nové soubory pozemků a lokality k zahájení developerské přípravy. Následně v roce 2026 budou založeny investiční akce a první parciální projekty předloženy k projednání IEV a RHMP.

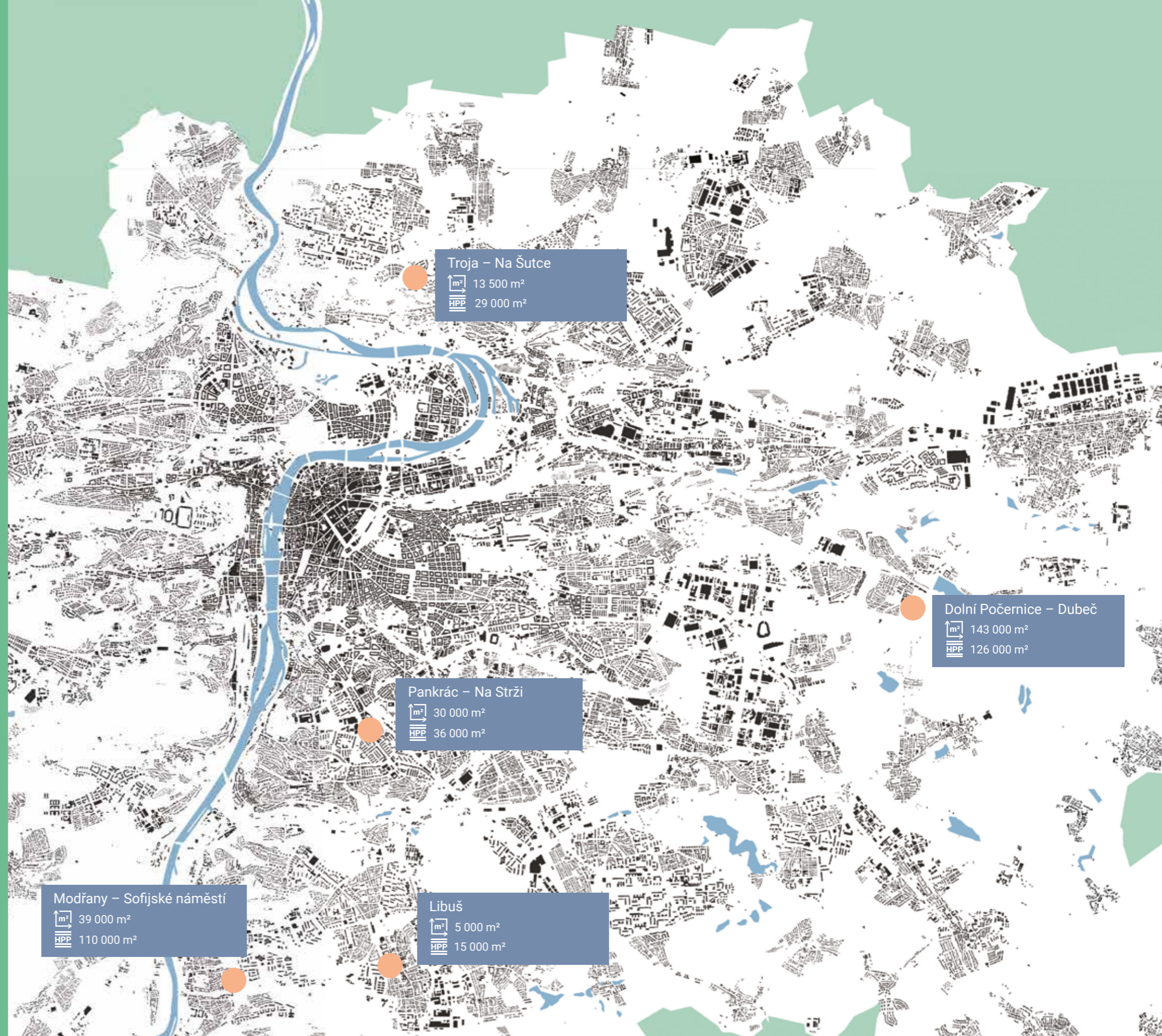
Nově zařazené lokality a soubory pozemků

## LEGENDA:

 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

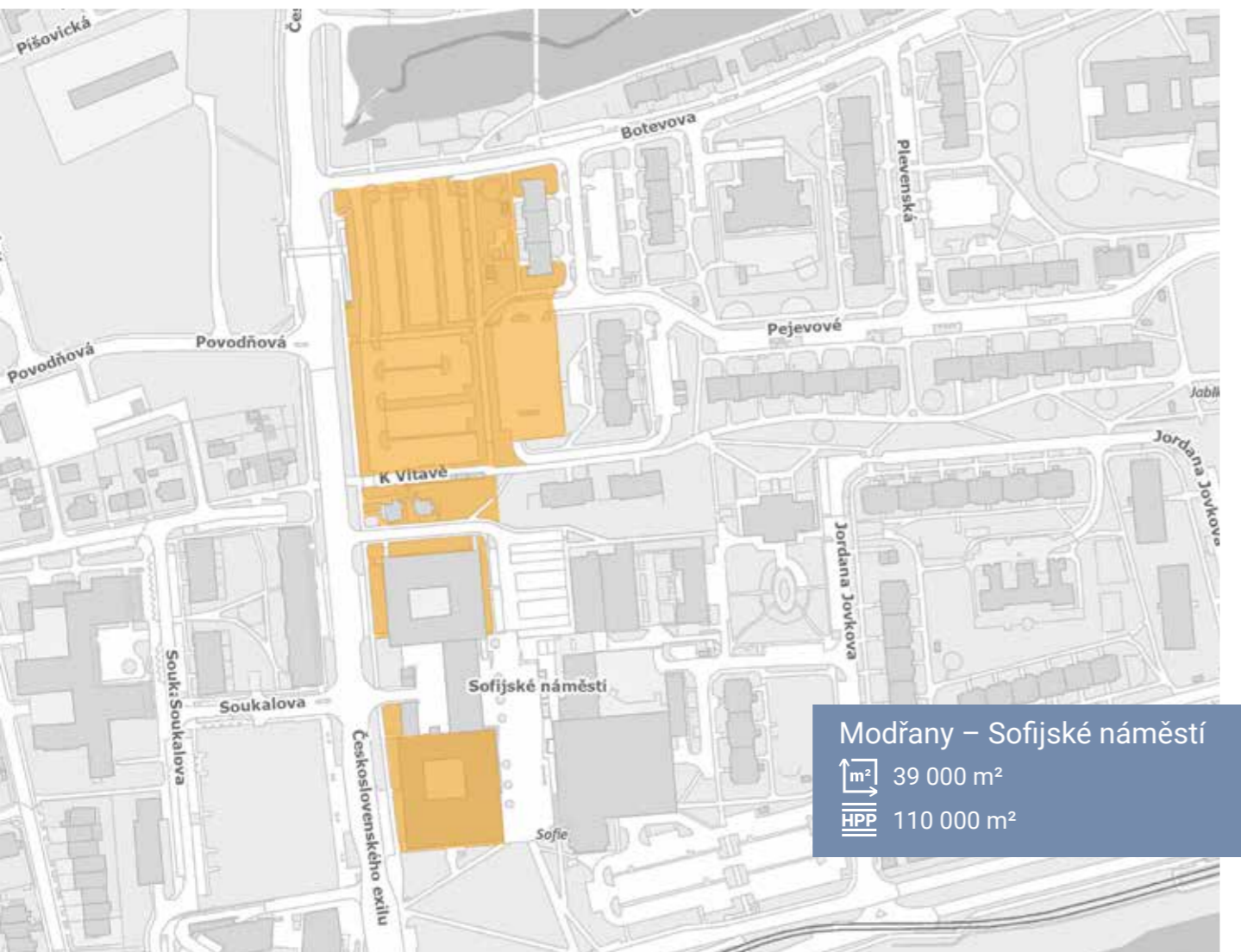
 hrubá podlažní plocha



## Modřany – Sofijské náměstí

Sofijské náměstí a jeho okolí je lokalitou s významným potenciálem pro rozvoj městské bytové výstavby. Tato oblast se vyznačuje strategickou polohou s výbornou dostupností městské hromadné dopravy a základní občanské vybavenosti, včetně škol, zdravotnických zařízení, obchodů a parkových ploch. Jeví se jako žádoucí tuto lokalitu dále rozvíjet s důrazem na kvalitní urbanismus, dlouhodobě ekonomicky udržitelné a efektivní řešení a vytvoření příjemného a funkčního obytného prostředí. Bytová výstavba zde přispěje nejen k rozšíření bytového fondu, ale také k oživení veřejného prostoru a posílení ekonomického a sociálního potenciálu oblasti. Pro lokalitu také bude pořizována územní studie v gesci odboru UZR MHMP jako podklad pro rozhodování v území, v současné době je v běhu výběrové řízení na výběr dodavatele územní studie Sofijské náměstí.

Pro efektivní další postup bude nutné dořešit některé majetkoprávní záležitosti, zejména majetková vypořádání s cizími vlastníky některých budov na pozemcích hlavního města Prahy. PDS bude žádat následně odbor HOM MHMP o zahájení procesu majetkoprávních vypořádání umožňující scelení vlastnictví, které následně umožní optimální postup přípravy rozvoje území.



## Pankrác – Na Strži

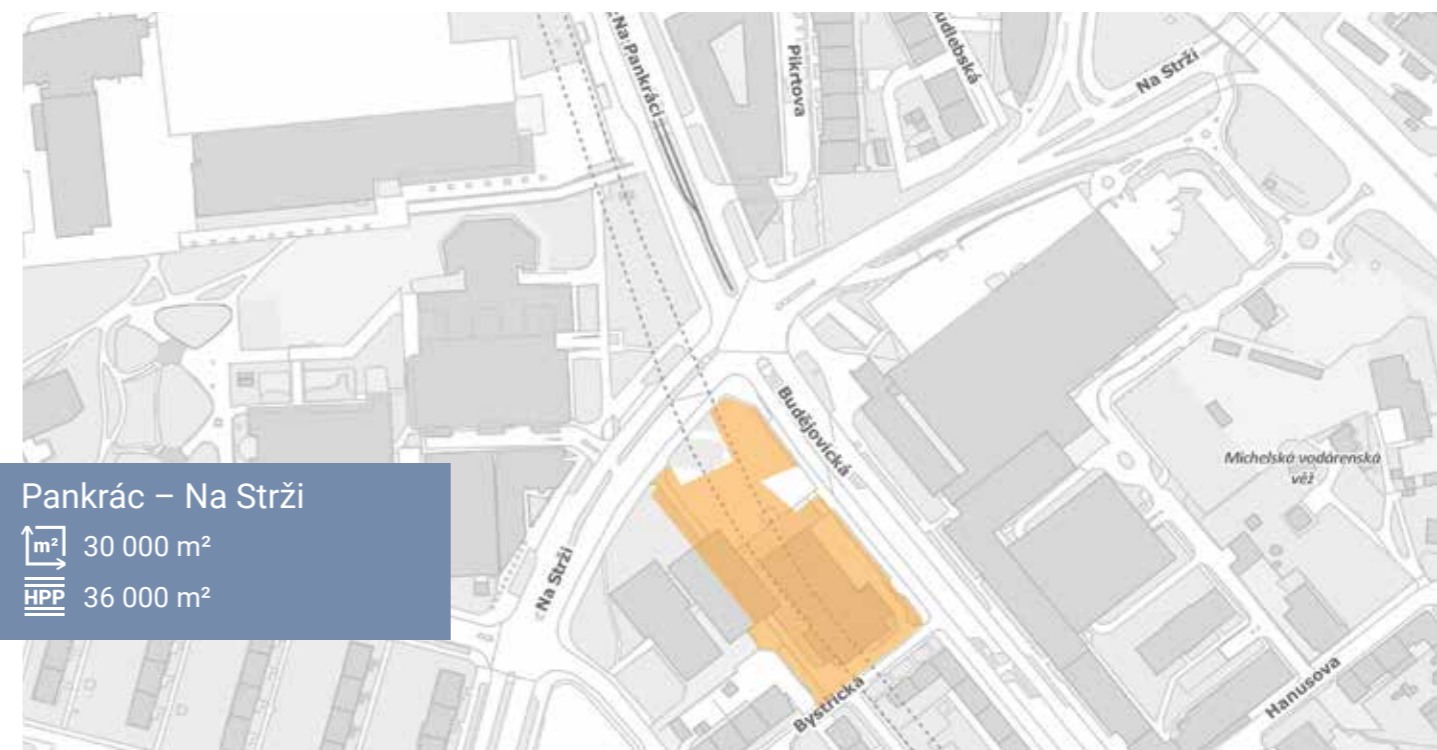
Lokalita Pankrác – Na Strži představuje jedno z nejvýznamnějších rozvojových území v širším centru metropole. Důležité je zajistit komplexní a dlouhodobý rozvoj této klíčové oblasti, která se nachází v dynamicky se rozvíjející zejména administrativní čtvrti. Cílem transformace je doplnit do území doposud chybějící funkci bydlení a vytvořit tak vyváženou, polyfunkční městskou lokalitu.

Zásadním impulsem pro rozvoj lokality bylo v roce 2023 odkoupení budovy bývalé pošty hlavním městem Prahou. Tato strategická akvizice umožňuje efektivní zhodnocení městských aktiv a otevírá cestu k celkové revitalizaci území. Projekt je postaven na úzké synergii s pozemky městské části Praha 4, což dovoluje koordinovanou výstavbu moderního administrativního zázemí pro městskou část a veřejné vybavenosti.

Klíčovým benefitem území je bezprostřední vazba na přestupní stanici metra Pankrác, která se stane strategickým uzlem propojujícím linky C a D. Tato excelentní dopravní dostupnost předurčuje lokalitu k vysoké koncentraci obyvatel a služeb.

V souladu se schválenou strategií město nabídne:

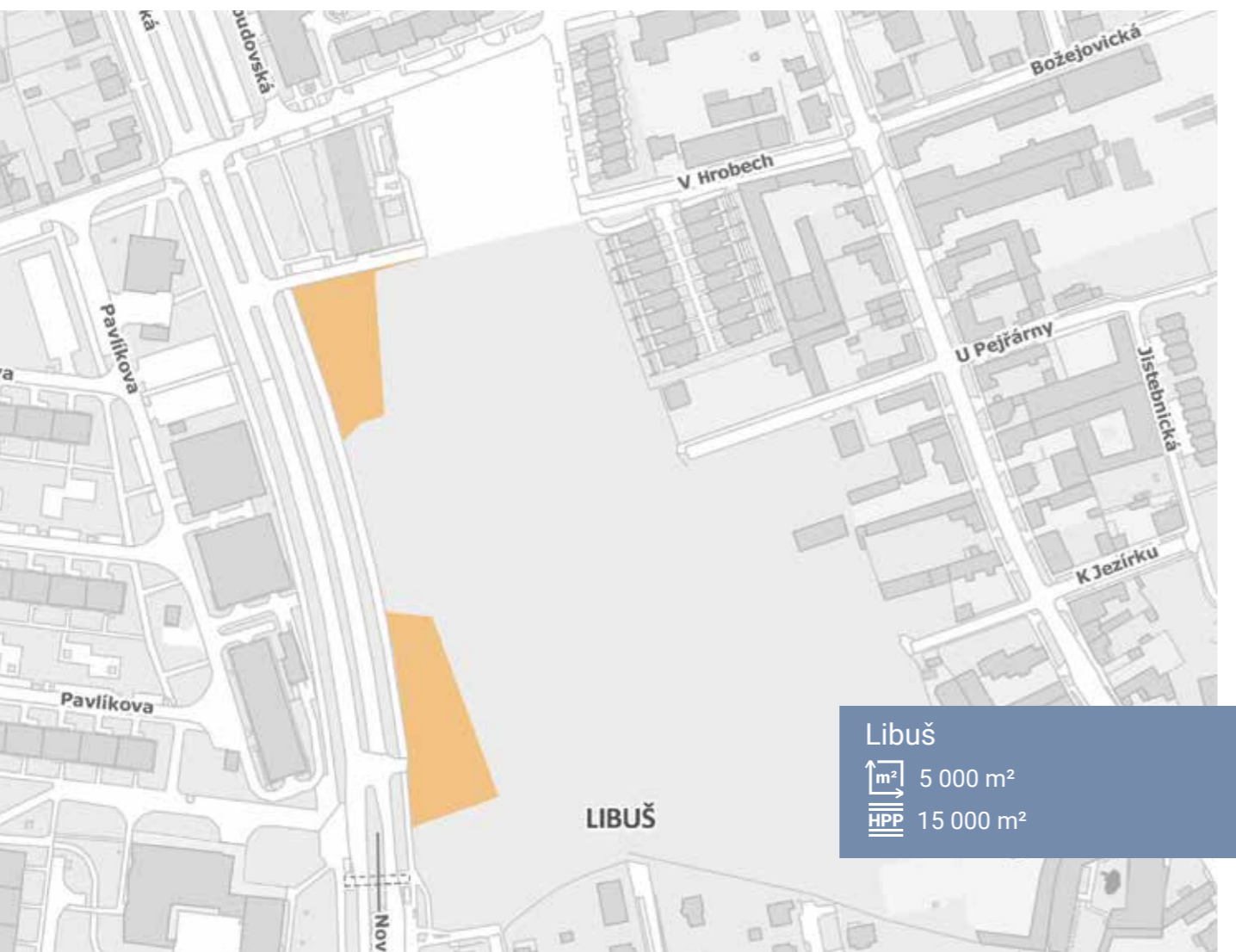
- Dostupné nájemní bydlení: Integrace rezidenční funkce do administrativního centra pro zajištění života v lokalitě i po pracovní době.
- Veřejnou vybavenost a administrativu: Moderní zázemí pro správu městské části a občanské služby v přímém sousedství metra.
- Kvalitní veřejný prostor: Reprezentativní náměstí a pěší zóny propojující stávající zástavbu s novým dopravním uzlem.



## Libuš

Lokalita v okolí budoucí stanice Libuš metra D představuje klíčovou rozvojovou oblast s vysokým potenciálem pro městskou bytovou výstavbu. Navazující bloky v této lokalitě jsou již urbanisticky definovány územní studií a změna územního plánu Prahy je v závěrečné fázi projednání, což otevírá prostor pro koordinovaný rozvoj v souladu s moderními principy městského plánování. Strategická poloha v blízkosti nové linky metra D zajišťuje výbornou dopravní dostupnost a předpoklady pro vznik atraktivní, dobře propojené městské čtvrti s kvalitní občanskou vybaveností.

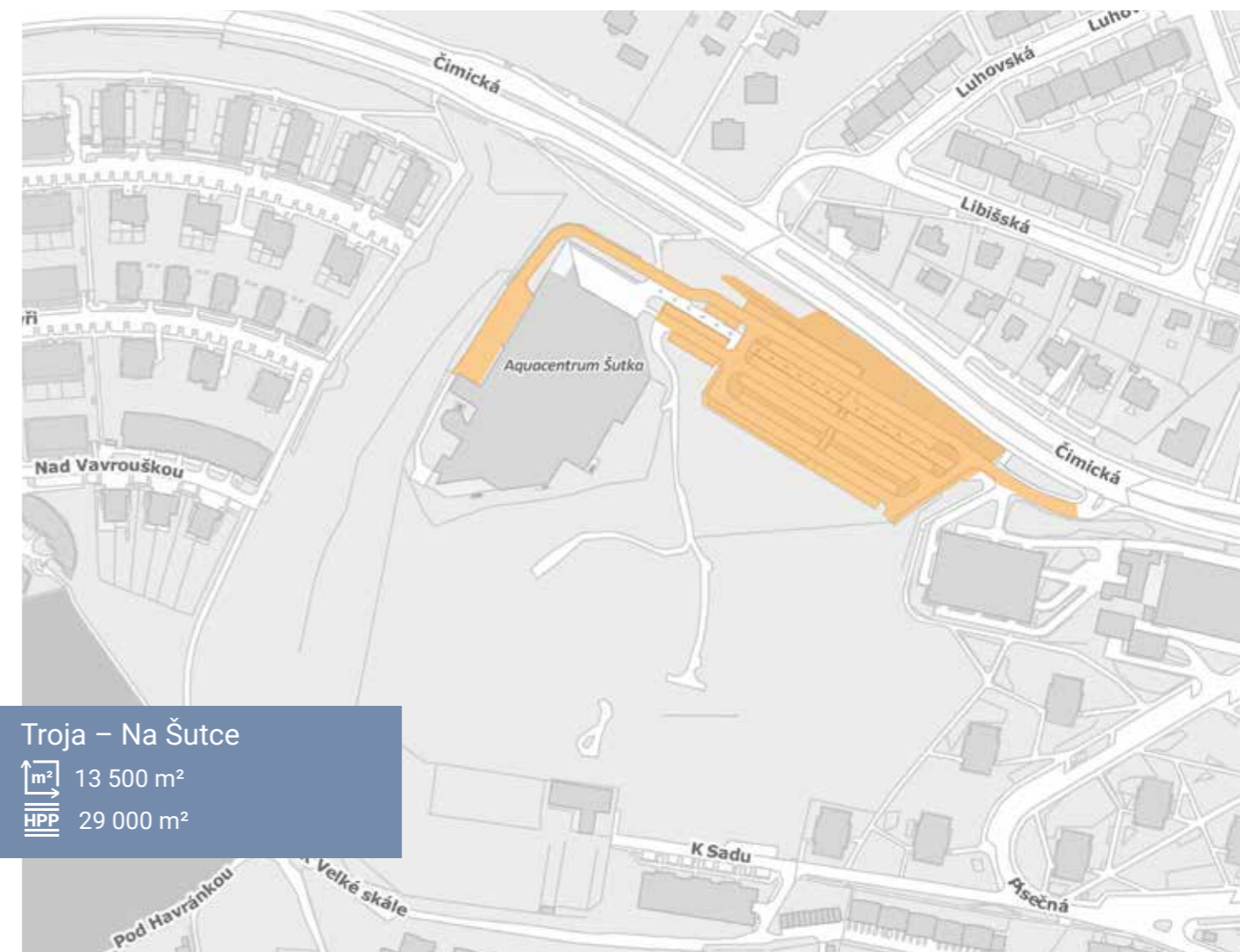
Vzhledem k tomu, že rozvoj území zahrnuje více vlastníků, je klíčové zajistit koordinovaný postup všech zainteresovaných stran s cílem vytvořit harmonickou a funkční městskou strukturu. Důraz by měl být kladen na propojení nové bytové výstavby s veřejnými prostory, zelenými plochami a službami, které zajistí vysokou kvalitu života pro budoucí obyvatele. Tato transformace nejen rozšíří bytový fond v atraktivní části hlavního města Prahy, ale také přispěje k posílení městské infrastruktury a celkovému zhodnocení této rychle se rozvíjející oblasti.



## Troja – Na Šutce

Lokalita v Praze 8, v těsné blízkosti plaveckého bazénu Šutka, představuje území s významným potenciálem pro další rozvoj. Atraktivní poloha v širším centru města, v kombinaci s kvalitní rekreační a sportovní infrastrukturou v okolí, činí z této lokality ideální místo pro citlivou a promyšlenou urbanistickou transformaci.

Vzhledem k různorodým funkcím v okolí, včetně sportovních, rekreačních a obytných ploch, je zásadní, aby byl další rozvoj plánován koordinovaně a s ohledem na širší vazby v území. Klíčové je propojení nových projektů s veřejným prostorem, zelení a dostupnou občanskou vybaveností tak, aby vzniklo harmonické a udržitelné městské prostředí. Koordinace se stávajícími i plánovanými funkcemi zajistí, že nové investice nejen doplní území o potřebné bydlení či služby, ale také přispějí k celkové kvalitě života v této části Prahy 8 a posílí její atraktivitu pro obyvatele i návštěvníky.



# Dolní Počernice – Dubeč

Lokalita jižně od Dolních Počernic, zasahující částečně i do městské části Dubeč, představuje rozsáhlé území s vysokým potenciálem pro budoucí rozvoj městské struktury. Pozemky v této oblasti, severně od Štěrboholské radiály, zahrnují jak rozsáhlé plochy ve vlastnictví hlavního města Prahy, tak pozemky soukromých vlastníků, kteří zde připravují projekt smíšené výstavby s bydlením, službami a podnikáním.

Vzhledem k velikosti území a jeho strategické poloze je zásadní zajistit dlouhodobě koordinovaný rozvoj, který bude v souladu s koncepčním plánováním města. Klíčovým aspektem je integrace nové výstavby s plánovanou dopravní tangenty, jejíž příprava musí probíhat současně s rozvojem širší lokality. Pro část území již probíhá změna územního plánu Prahy, zatímco pro další oblasti existují urbanistické studie a podkladové materiály, které budou určující pro budoucí podobu této části města.

Důležité je, aby rozvoj probíhal v harmonii s již plánovanými projekty v Dolních Počernicích a respektoval širší územní vazby. Promyšlená koordinace mezi městem, soukromými investory a dalšími aktéry zajistí efektivní využití tohoto území a vytvoří atraktivní a funkční městské prostředí s dostatečnou infrastrukturou a kvalitním napojením na okolní části hlavního města Prahy.

Pro přípravu a realizaci projektů a záměrů v této lokalitě, s významným vlivem i na stávající projekty PDS v Dolních Počernicích bude nutné na straně hlavního města Prahy aktivovat přípravu a koordinaci investiční akce dopravního propojení ulic Národních hrdinů a Českobrodská – tzv. tangenty, které je definováno platným územním plánem Prahy.

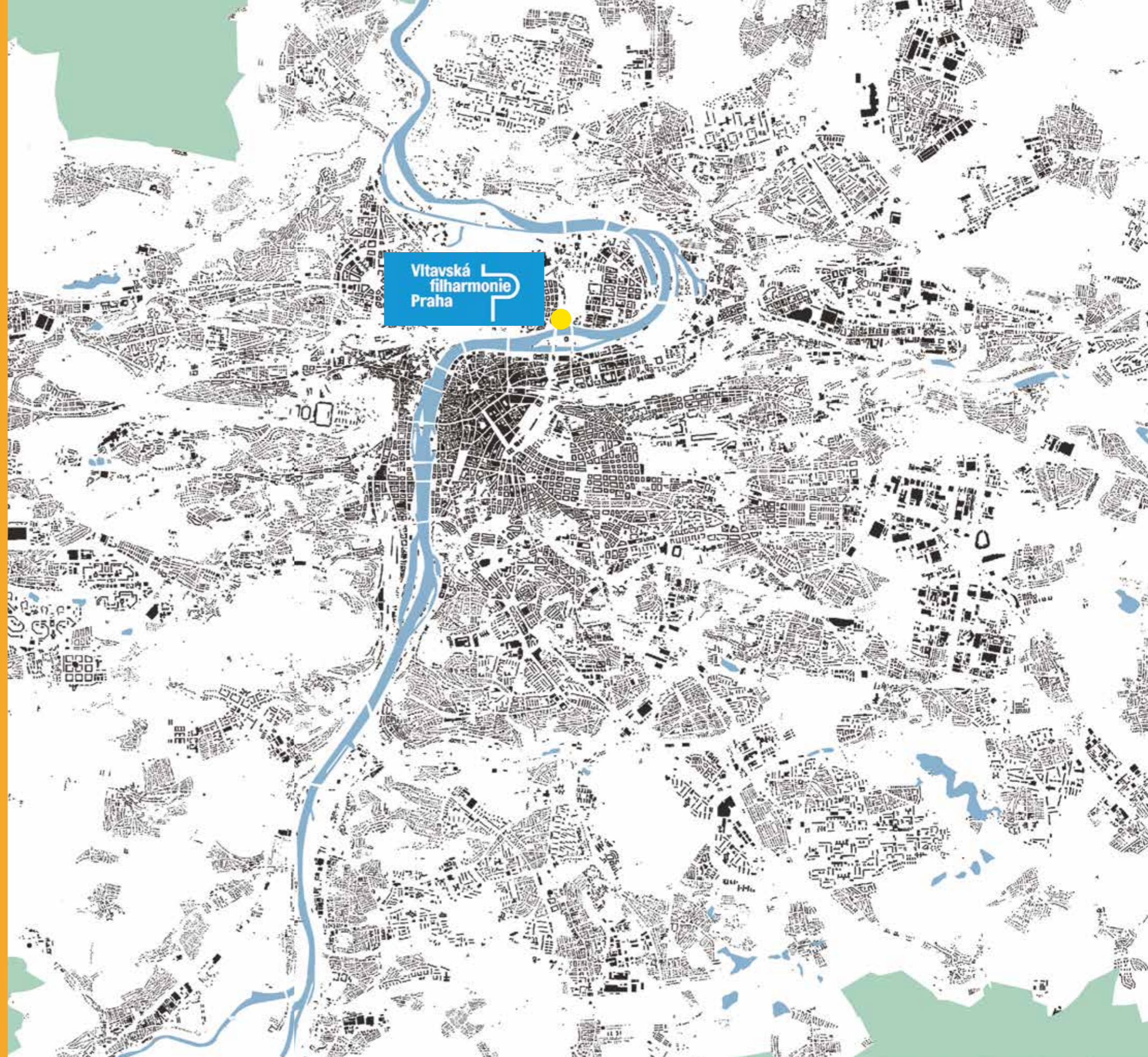


# Strategický projekt

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 2025 probíhala intenzivní projektová příprava pod vedením projektového týmu Vltavské filharmonie.

## LEGENDA:

 Strategický projekt



# Strategický projekt

PDS 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 jejich developerskou přípravou.

Od roku 2022 je samostatnou součástí PDS projektový tým Vltavské filharmonie, který má na starosti nejen intenzivní projektovou přípravu nového národního hudebního centra, ale také koordinaci řady souvisejících infrastrukturních projektů, které odstartují proměnu brownfieldu Bubny-Zátory v novou plnohodnotnou a pulsující městskou čtvrť.

## Vltavská filharmonie

### Národní hudební centrum

Rok 2025 znamenal pro projekt Vltavské filharmonie intenzivní projektování a technické zpřesňování. Po dokončené podrobné architektonické studii, kterou studio Bjarke Ingels Group odevzdalo v roce 2024, byla v lednu 2025 zahájena druhá etapa projektu a byly spuštěny práce na dokumentaci pro povolení záměru. Dalším milníkem byl květen 2025, kdy byla na Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy předložena dokumentace EIA s kladným doporučením k realizaci. K dokumentaci se následně mohla vyjádřit odborná i široká veřejnost. Ve stejném měsíci byl založen Nadační fond Vltavské filharmonie, jehož cílem je oslovit co nejširší spektrum české společnosti a vytvořit prostor pro její zapojení. V říjnu 2025 byl dopracován a odevzdán 100% draft dokumentace pro povolení záměru, která by měla být dokončena ve druhém čtvrtletí roku 2026. Významným byl také úplný závěr roku, v prosinci 2025 získal projekt souhlasné závazné stanovisko EIA.

### O Vltavské filharmonii

**Národní hudební centrum.** Vltavská filharmonie je koncipována jako národní centrum hudebního umění. Architektonický návrh dánského studia Bjarke Ingels Group (BIG) tvoří jednak hudební sály (hlavní, komorní, multifunkční, školní a zkušebna) a jednak tzv. kreativní hub, který se bude skládat z hudebního oddělení Městské knihovny v Praze, nahrávacích studií a studovny hudební literatury.

**Sídlo dvou orchestrů.** Ve Vltavské filharmonii budou sídlit dva orchestry: Česká filharmonie a Symfonický orchestr hl. m. Prahy FOK, které zde budou mít odpovídající prostory pro svou rezidenci a pro své edukační programy. Zkušebny a menší výukový sál budou moci využívat také hudební školy nejrozličnějších úrovní z Prahy i z českých regionů.

**Otevřená 24/7/365.** Vltavská Filharmonie je koncipována jako maximálně otevřená a její ambicí je přilákat nejen milovníky klasické hudby, ale také obyvatele a návštěvníky Prahy z celé země a ze zahraničí. Nabízí velkorysé veřejné prostory s parkovými úpravami a lavičkami k posezení, nábrežní promenádu, prostorné foyer s kavárnou a dvě střešní restaurace s krásnými výhledy na Prahu.

**Pobytové terasy.** Střecha projektu je pojatá jako pokračování veřejného prostoru náměstí, bude částečně ozeleněná a z větší části pobytová. Na její vrchol bude možné vystoupat buď atraktivními jezdíci schody, nebo po střešních ochozech, aby si každý mohl vychutnat jedinečné panoramatické výhledy na Prahu.

[www.vltavskafilharmonie.cz](http://www.vltavskafilharmonie.cz)  
[www.big.dk/#projects-vph](http://www.big.dk/#projects-vph)



Vltavská filharmonie, Bjarke Ingels Group

Ing. Petr Dvořák, MBA

Výkonný ředitel Nadačního fondu Vltavské filharmonie

## Příležitost jednou za sto let – pro každého z nás

*Pane Dvořáku, máte za sebou dlouhou a úspěšnou kariéru na nejvyšších manažerských postech. Dnes jste ředitelem Nadačního fondu Vltavské filharmonie. Čím Vás tento projekt oslovil, že jste nabídku k jeho vedení přijal?*

Vltavská filharmonie je příležitost, která se objevuje jednou za sto let. Dnes máme možnost vybudovat instituci, která bude sloužit mnoha dalším generacím, která bude rozvíjet českou kulturu a významně přispívat ke kultivaci veřejného prostoru. Je to výraz naší zodpovědnosti i odvahy. Takové výzvy mám rád. Vltavská filharmonie v sobě spojuje službu společnosti, podporu umění a důraz na efektivitu. Poslední dekády jsem strávil na pozicích, které byly takto definované. V České televizi nejsilněji. Proto je pro mě práce pro Nadační fond velmi smysluplnou a vlastně i přirozenou volbou.

*S jakou vizí / s jakými ambicemi jste se do čela Nadačního fondu VLF postavil? Co Vás čeká v nejbližším roce a ve střednědobém horizontu dvou–tří let?*

Význam Vltavské filharmonie dalece přesahuje hranice hlavního města i hranice komunity lidí, kteří mají blízko ke klasické hudbě. Musíme ale umět poctivě a srozumitelně vysvětlovat jak, v čem a proč tento potenciál má. Nejprve proto chceme posilovat informovanost o poslání Vltavské filharmonie. Vedeme dialog s dalšími kulturními institucemi, s různými skupinami umělecké veřejnosti a pomáháme nacházet další možnosti, jak bude Vltavská filharmonie naplňovat potřeby společnosti. Ve Vltavské filharmonii by měla vidět přínos stejně tak abonentka České filharmonie z Prahy 4, jako i maminka dětí navštěvujících ZUŠ v Jičíně. Tato informační a vysvětlující fáze je velmi důležitá. Až následně můžeme začít s fundraisingovými aktivitami. Tradice, kdy se národ spojí nad výrazným kulturním gestem má u nás hluboké kořeny. Jistě dnes nejsme v identické situaci, jako když lidé přispívali na Národní divadlo nebo svatovítskou katedrálu. Ale o ono symbolické spojení usilovat můžeme.

*Náklady na realizaci VLF se skládají z nákladů na budovu a z nákladů na provázané infrastrukturní investice v okolí*



*budovy. Dokončení se nyní plánuje na rok 2033. Jaká je bude role Nadačního fondu při financování projektu?*

Nadační fond se soustředí na vznik Vltavské filharmonie, navázané investice do infrastruktury se naší činností nedotýkají. Připravujeme se nicméně už dnes na to, že v budoucnu otevřeme různorodé cesty pro to, aby měl každý, kdo bude chtít, možnost se do nové národní kulturní instituce nějak otisknout. Od malých individuálních dárců přes středně velké firmy po ty největší české filantropy.

*Složitost projektu i celého řešeného území je současně největší výzva. Jakou máte komunikační strategii, aby se dařilo tak složitý a komplexní projekt široké veřejnosti vysvětlovat?*

Složitý projekt to je a projektový tým Vltavské filharmonie odvádí skvělou práci, když veřejnosti srozumitelně vysvětluje všechny důležité kroky, od samotné architektonické soutěže po přínos antivibračních rohoží. Pro nás je ten příběh Vltavské filharmonie ale daleko přímější. Přes sto let u nás nevznikla národní kulturní instituce, která by hudbu stavěla na první místo. Přes to, jak proslulá je naše hudební historie a jak kvalitní a respektované osobnosti i soubory máme v Česku dnes, neděláme nic pro to, abychom si takové postavení udrželi a abychom jej v solidním stavu předali budoucím generacím. Tím jsem vlastně náš rozhovor už začal, protože je to ten hlavní narativ. Z něj budou vycházet konkrétní komunikační kampaně zaměřené na dílčí cílové skupiny.

*Máte už představu, jak bude fundraisingová kampaň v České republice reálně probíhat? Předpokládám, že jí bude předcházet intenzivní informační kampaň.*

Už nyní máme pro Vltavskou filharmonii předjednaná mediální partnerství s velkými veřejnoprávními i soukromými médii. Opravdu se musíme zaměřit na dobře cílenou informační kampaň. Využívat budeme i standardní nástroje PR a marketingu, eventy pro různá publika, vlastně máme už docela konkrétní představu a řadu dobrých

nápadů. Těším se na to. Práce na komunikační strategii i plánu jsou rozjeté, ale ještě ne v konečné stanici. Detaily tedy nyní prozradit nemohu.

*Může už nyní běžný občan přispět na VLF? Pokud ano, jak?*

Nadační fond má zřízen bankovní účet, kam už mohou přispěvatelé posílat svoje dary, a my jim standardně vystavíme potvrzení pro daňové účely. Na hlavní vlny fundraisingu se ale teprve chystáme.

## Stavební program Vltavské filharmonie

### ■ Hudební sály

Moderní koncertní síň se špičkovou akustikou pro 1 800 posluchačů, komorní sál pro 550 diváků, multifunkční sál pro multižánrové hudební produkce pro 500 posluchačů sedících a 1 200 stojících. Součástí je také školní sál a zkušebna.

### ■ Kreativní hub

Hudební oddělení Městské knihovny v Praze, zkušebny a nahrávací studia, studovny a zázemí pro poslech audionahrávek.

### ■ Zázemí pro umělce

Zázemí pro oba rezidenční orchestry, Českou filharmonii a Symfonický orchestr hl. m. Prahy FOK, a pro hostující tělesa. Podium zkušebního sálu bude rozměrově i konstrukčně totožné s podiem v hlavním sále.

### ■ Zázemí pro návštěvníky

Vstupní foyer a foyer sálů s kavárnami a občerstvením, vyhlídkové a pobytové terasy a dvě restaurace na pobytové střeše budovy.

### ■ Veřejný prostor

Součástí urbanistického řešení je kultivovaný veřejný prostor se zelení na střeše budovy i v jejím okolí. V prostoru mezi nábřežím a budovou bude silniční doprava svedena pod zem, čímž vznikne přímý přístup k budoucí promenádě podél Vltavy.

Vltavská filharmonie, Bjarke Ingels Group



# Projektový tým Vltavské filharmonie

**Martin Krupauer** (vedoucí projektového týmu), **Martin Gross** (zástupce vedoucího projektového týmu a projektový manažer), **Monika Habrová** (projektová manažerka), **Petra Hruběšová** (projektová manažerka), **Vít Pavelec** (projektový manažer koordinace řešeného území), **Eliška Marková** (manažerka marketingu a PR), **Julien Dimitrov** (správce sociálních sítí), **Martina Treščáková** (tajemnice projektu) a **Petra Cupalová** (asistentka projektového týmu).



Vltavská filharmonie, Bjarke Ingels Group



# Klíčoví dodavatelé a spolupracovníci projektu Vltavská filharmonie

**Architektonický návrh, generální projektant**  
**Bjarke Ingels Group** (Dánsko)

**Lokální architekt**  
**Afry** (Česká republika)

**Projektový management**  
Sdružení firem **Delta Projektconsult** + **JE Group** + **Fetters management**

**Akustika**  
**Nagata Acoustics** (Japonsko)  
**Aveton** (Česká republika)  
**Ekola** (Česká republika)

**Osvětlení**  
**Speirs Major** (Velká Británie)

**Divadelní technika**  
**Theatre Projects** (Velká Británie)  
**Gradiortech** (Česká republika)

**Fasádové inženýrství**  
**Front** (USA + Kanada)

**Konstrukce a statika**  
**Buro Happold** (Velká Británie)  
**Němec Polák** (Česká republika)

**Udržitelnost + cost management**  
**Grinity** (Česká republika)  
**Gleeds** (Velká Británie, Česká republika)

**Krajinářská architektura**  
**Bjarke Ingels Group** (Dánsko)  
**Zdeněk Sendler** (Česká republika)

**Dopravní stavby**  
**Systematica** (Itálie)  
**Ateliér DUA, s.r.o.** (Česká republika)

*Vltavská filharmonie, Bjarke Ingels Group*





*Vitavská filharmonie, Bjarke Ingels Group*



*Vitavská filharmonie, Bjarke Ingels Group*

