



PRAHA A MY. CO JSME DALI, CO JSME DOSTALI

Petr Palička

PENTA

Developer se pohybuje v prostředí, které vytváří veřejná správa a soukromé podnikatelské subjekty.

- **Veřejné**

Infrastruktura dopravní, inženýrské sítě, občanská vybavenost – školy, školky, zdravotnictví, zeleň, veřejná prostranství

- **Soukromé**

Obchodní vybavenost, zdravotnictví



- **Město** – doprava, komunikace, voda, kanalizace, plyn
 1. obvykle dlouhodobé plány
 2. pomalá příprava i realizace
 3. dostatek finanční prostředků

- **Městská část** – potřeba zabezpečit místa ve školách, školkách, zdravotnictví
 1. podfinancovaná, chybí prostředky
 2. možnost příspěvku na stavbu realizovanou MČ – nepřipravenost, neefektivnost, pomalost, režim veřejných zakázek
 3. možnost postavit a věnovat MČ – chybí finance na provoz a údržbu



- MČ dostává za každého občana od hl. m. Prahy určitou částku (2900 Kč/rok 2017, Praha 5)
- Od MČ se očekává, že zajistí prostředí pro své občany – nemá na to prostředky
- Důsledek – **požadavek na příspěvky investora**
- Pro MČ je každý nový občan „přítěží“



- Dle SZ lze po developerovi v rámci jednání o regulačním plánu nebo územním řízení požadovat předložení plánovací smlouvy
- Plánovací smlouva musí řešit **infrastrukturu** či **občanskou vybavenost** konkrétního dotčeného projektu, musí obsahovat specifikace, termíny
- Plánovací smlouva k ÚR se vztahuje pouze na **veřejnou dopravní** a technickou infrastrukturu, k regulačnímu plánu může zahrnovat i **občanskou vybavenost a veřejná prostranství**



PROBLÉMY PLÁNOVACÍ SMLOUVY

PENTA

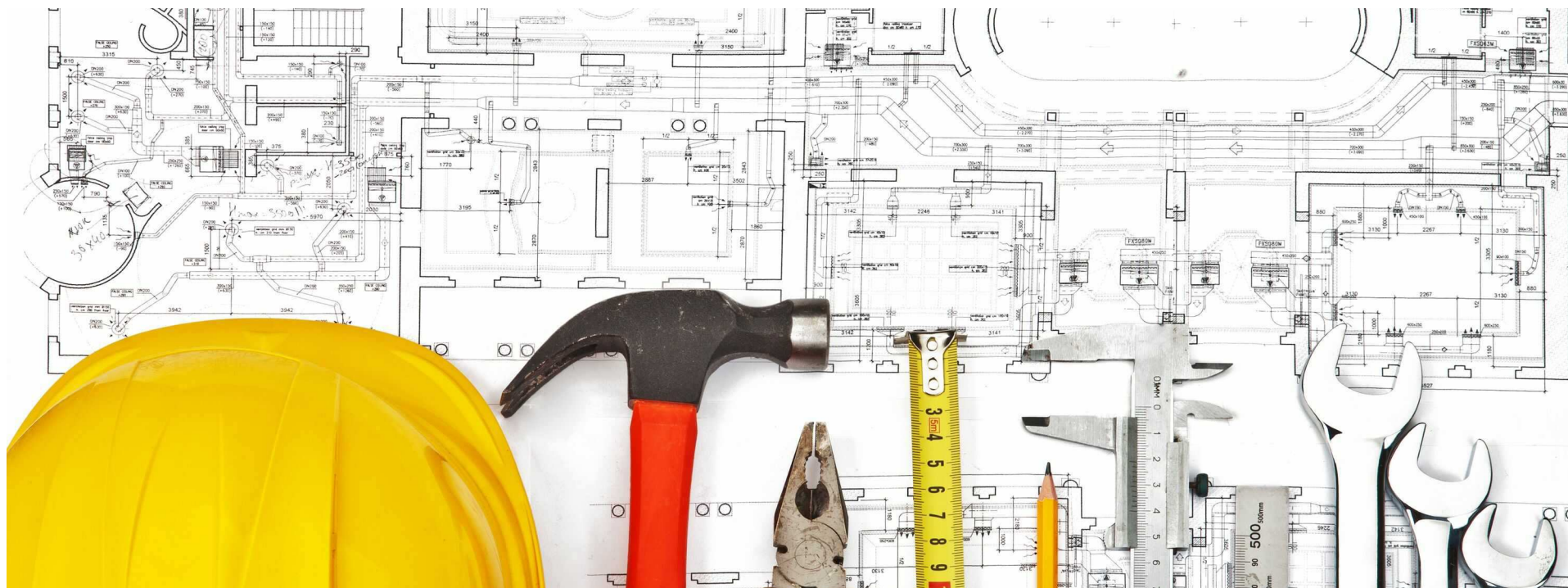
- Časté požadavky MČ na školy, školky, apod. **nepodléhají institutu plánovací smlouvy**
- Není nijak limitovaná **výše příspěvku investora**
- Problémy s **přípraveností projektů** – soukromý x veřejný projekt
- Problém podjatosti



PARADOX PLÁNOVACÍCH SMLUV

PENTA

- Čím **vzdálenější lokalita**, tím **větší náklady na infrastrukturu**
- Čím větší náklady, tím větší **problémy s přípravou**
- Čím **vzdálenější projekt**, tím **levnější byty /kanceláře** – větší dopad **příspěvku do ceny nemovitosti**
- V ÚR vůbec **neřeší občanskou vybavenost**



PLÁNOVACÍ SMLOUVY PROBLÉM NEŘEŠÍ

PENTA

- Různé jiné formy spolupráce a smluv
- Dary – **daňové problémy**
- Nákup za korunu – **účetní problémy**
- Není žádný prověřený institut, jak problém řešit



SPOLUPRÁCE MČ A DEVELOPER

PENTA

- Developer docílí dohody s MČ na formě a obsahu projektu, na způsobu a výši příspěvku
- Dalo by se očekávat, že MČ se ztotožní s projektem (všechny její požadavky byly naplněny) a bude ho na úrovni samosprávy podporovat – neděje se to
- Obava z podjatosti a reakce voličů



FLORENTINUM

DOSTALI JSME

- Správci sítí provedli zadarmo přeložky za možnost nabízet své produkty nájemcům

DALI JSME

- Oprava ulice - 10 mil. Kč
- Sanace Desfourského paláce - 5 mil. Kč
- Oprava městských domů Na Poříčí – 5 mil. Kč
- Vytvoření nových veřejných zelených ploch (Piazza, Desfourská zahrada)



WALTROVKA

DOSTALI JSME

- Hlavní městské komunikace požadované ÚP investovalo město
- Lávka z metra požadovaná ÚP provedena TSK za finanční spoluúčasti Penta - 5 mil. Kč

DALI JSME

- Relokace a rekonstrukce výdechu metra - 35 mil. Kč
- Revitalizace městského parku o velikosti 1,5 ha - 35 mil Kč
- Výstavba nové školky - v jednání, až 40 mil Kč
- Zajištění občanské vybavenosti – relokace a rozšíření pobočky pošty



MASARYKOVO NÁDRAŽÍ

DOSTALI JSME

- Možnost využití koeficientů z ulice Na Florenci a umístit tam zeleň

DALI JSME

- Poskytnutí pozemku v hodnotě 40 mil. Kč a další plnění v hodnotě 32 mil Kč



Děkuji vám za pozornost

Petr Palička

Managing director

www.pentainvestments.com

PENTA