Pražský plán na příspěvky od developerů nabral zpoždění. Pravidla mají začít platit v létě

Adam Kotrbatý
adam.kotrbaty@economia.cz

Už na konci minulého roku měli mít pražští developeři jasněji, kolik peněz budou muset přispět na rozvoj občanské vybavenosti v místech, kde plánují stavět. Plán hlavního města na vytvoření vzorce, podle něhož by firmy na vlastní náklady postavily například školy nebo parky, ale zdržel nesoulad mezi návrhy vedení města a zástupci městských částí. Jednání komplikuje pandemie koronaviru, kvůli níž se některé schůzky odkládaly. Celý projekt tak nabral asi půlroční zpoždění.

„Zhruba v polovině března plánujeme uspořádat on-line konferenci se zástupci městských částí a developerů. Po ní bychom měli mít společné řešení, které během dubna představíme znovu veřejnosti. Radě bychom pak materiál chtěli předložit tak, aby mohl začít platit do léta," říká vedoucí kanceláře náměstka primátora Filip Foglar, který se na přípravě projektu podílí.

Podle nových pravidel bude muset developer, který plánuje v Praze stavět, v rámci svého projektu vybudovat například zmíněné školy, přispět postavenými byty do městského bytového fondu nebo poskytnout příspěvek do veřejných rozpočtů. Takové věci, které navíc nemovitosti ve výsledku zhodnocují, po developerech vyžadují městské části už dnes. Reagovaly tím na někdejší divokou výstavbu bez ohledů na okolní infrastrukturu. Požadavky radnic se ale liší, což jednání protahuje.

Nová pravidla by to měla změnit. Změny územního plánu v hlavním městě dnes trvají v průměru 6,5 roku. U větších projektů typu nových čtvrtí, jaké plánuje stavět například Central Group v pražských Modřanech nebo společnost Finep na Opatově, ale mohou přesáhnout i 10 let. Třeba přestavba areálu někdejší továrny Avie, kterou plánuje developer Odien, se vleče již 13 let. „Musíme proto měnit i naše plány. Když jsme začínali, byla na místě výroba nákladních vozů a my jsme ji chtěli zachovat. To se mezitím změnilo. Proto jsme museli žádat o další změny územního plánu proti původnímu předpokladu. Dnes je také daleko větší problém s dopravou než například před pěti lety. Veřejná doprava se stala důležitější," řekl v nedávném rozhovoru pro HN zakladatel Odienu Michael Saran. Průtahy vedou k pomalé výstavbě, která přispívá ke zdražování bydlení v hlavním městě.

> I v případě stavby podle stávajícího plánu roste zatížení lokality například dopravou nebo větším počtem obyvatel, pro něž je nutné budovat občanskou vybavenost.
>
> **Olga Hromasová**
> starostka, Praha-Petrovice

Magistrát s městskými částmi nyní hledá shodu na čtyřech dosud nevyjasněných bodech. Mezi nimi jsou méně sporné záležitosti jako to, zda má vzorec zvýhodnit výstavbu na nevyužívaných průmyslových plochách, takzvaných brownfieldech. Městské části s tím zatím nepočítají, ale návrhu se nebrání. Podobně jako tomu, aby místo výběru peněz preferovaly předání hotových staveb.

Asi největší problém je momentálně ve způsobu rozdělení příspěvků mezi město a městské části. „Podle našeho návrhu by příspěvek u projektů do zhruba tří tisíc metrů čtverečních zůstával plně městské části. U největších změn územního plánu nad 300 tisíc metrů by poměr činil 60 ku 40 ve prospěch města. Zcela jednoznačně však trváme na tom, aby investice a plnění zůstávaly vázány do dané městské části či do dotyčné lokality," uvádí Foglar.

Městské části ale namítají, že ony nesou největší zátěž spojenou s výstavbou. Starostka pražských Petrovic a místopředsedkyně Svazu městských částí Olga Hromasová, která s městem vyjednává, tvrdí, že navrhovaný poměr je nevyvážený. Představy městských částí ale zatím komentovat nechtěla s tím, že svoji představu teprve dolaďují.

Rozpory panují také v případě částky, kterou by developeři měli platit, pokud nebude třeba měnit územní plán. Městské části navrhly sumu 1500 korun za metr čtvereční podlahové plochy. Magistrát v současnosti v takovém případě s platbou od developerů nepočítá, do budoucna by ale byl ochotný přistoupit na asi poloviční sumu. „I v případě stavby podle stávajícího plánu roste zatížení lokality například dopravou nebo větším počtem obyvatel, pro něž je nutné budovat občanskou vybavenost," obhajuje návrh městských částí Hromasová.

Developeři jsou ohledně podpory příspěvků rozděleni. Například Trigema upozorňovala, že město tím firmám zvedá náklady, které promítnou do ceny již tak drahých pražských bytů. Naopak Central Group návrh vítá, jelikož vidí šanci na zrychlení výstavby. Dodává ale, že město nesmí chtít nereálné sumy, které by nové byty ve výsledku zdražovaly. Bližší je jim v tomto směru návrh města než představy městských částí.

Připravovaný pražský návrh není v rámci Česka ojedinělý. Podobný letos schválila například Jihlava. Ta po investorech požaduje finanční příspěvky na občanskou vybavenost. Ministerstvo pro místní rozvoj zase v projednávaném novém stavebním zákoně počítá s takzvanými plánovacími smlouvami, které mají dohodám měst a developerů nastavit právní rámec. Sněmovní opoziční strany také navrhly, aby stavební zákon umožnil obcím vybírat poplatek z výstavby ve výši až 1000 korun za metr čtvereční.

1500 Kč/m²

podlahové plochy požadují od developerů pražské městské části jako minimální příspěvek na občanskou vybavenost. Vedení města chce polovinu.

CO SE BUDE POČÍTAT

- Příspěvek na občanskou vybavenost budou moci developeři poskytnout formou peněžního příspěvku nebo postavením infrastruktury. Počítat se bude například stavba škol, školek, parků, radnice, sportoviště, městských bytů či příspěvky na stavbu tramvajové tratě.
- Naopak do hodnoty příspěvku nepůjde započítat výstavba parkovacího stání, inženýrských sítí, úprava veřejného prostranství nebo chodníků před budovou či zřízení dětského hřiště. To podle města slouží přímo samotnému projektu, nikoli veřejnému zájmu.



Třináct let čekání Příprava výstavby pražské čtvrti Avia City v Letňanech se táhne už 13 let. Nová pravidla by to v budoucnu mohla urychlit. **Vizualizace: Odien**