

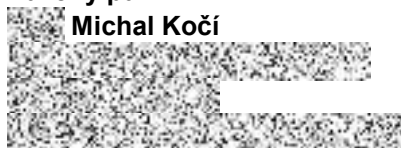


Úřad městské části Praha 10
Odbor Kancelář hlavního architekta

Náš spis: P10-117244/2026
Naše č.j.: P10-171526/2026
Vyřizuje: Ing. arch. Zákostelný
Kontakt: 267 093 580
V Praze dne 17.03.2026

Vážený pan

Michal Kočí



Poskytnutí informace na žádost podle § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Městská část Praha 10, Úřad městské části Praha 10, odbor Kancelář hlavního architekta obdržel dne 21. 2. 2026 Vaši žádost podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“), o poskytnutí informací ve znění:

Vážení,

v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, žádám o poskytnutí následujících informací a dokumentů vztahujících se k výše uvedeným smlouvám a k projektu změny územního plánu (Hagibor):

Veškeré existující podklady, výpočty a interní dokumenty, na jejichž základě byla stanovena sazba 3 115 Kč/m² navýšení HPP uvedená v příloze č. 3 plánovací smlouvy.

Dokumenty popisující konkrétní způsob výpočtu částky 175 164 594 Kč jako celkové výše plnění investora, včetně uvedení použitých vstupních parametrů a aplikované části Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území.

Informaci, zda byl pro účely stanovení výše plnění investora zpracován:

znalecký posudek hodnoty pozemků před změnou ÚP,

znalecký posudek hodnoty pozemků po změně ÚP,

ekonomická analýza zhodnocení pozemků v důsledku změny ÚP.

Pokud takové dokumenty existují, žádám o jejich kopii.

Veškeré existující analýzy, studie či odborné podklady, které hodnotily přiměřenost plnění investora ve vztahu ke zhodnocení pozemků v důsledku změny ÚP.

Zápisy z jednání, prezentace a materiály předložené Radě HMP, Zastupitelstvu HMP, Radě MČ Praha 10 nebo Zastupitelstvu MČ Praha 10 v období od 1. 1.2019 do dne uzavření výše uvedených smluv, které obsahovaly ekonomické zdůvodnění výše plnění investora.

Informaci, zda byla v průběhu jednání zvažována jiná výše sazby za m² navýšení HPP než 3 115 Kč/m², a pokud ano, žádám o dokumenty zachycující tuto úvahu.

Veškeré podklady, ekonomické analýzy a zápisy z jednání, které vedly k uzavření „Smlouvy o spolupráci“ ze dne 21.1.2022 mezi MČ Praha 10 a investorem, pokud se vztahují k projektu Hagibor.

Žádám o poskytnutí informací v elektronické podobě, pokud jsou v této podobě k dispozici.

Současně žádám, aby mé jméno nebylo při zveřejnění anonymizováno...

Konec lhůty pro vyřízení žádosti připadl podle § 14 odst. 5 písm. d) InfZ na 9. 3. 2026. Vzhledem k tomu, že pro vyřízení Vaší žádosti byla třeba konzultace s Magistrátem hl. m. Prahy, který může disponovat některými z požadovaných informací a s ostatními odbory Úřadu městské části Praha 10, které mají závažný zájem na rozhodnutí o žádosti, zejména odborem kontroly a komunikace, který v podmínkách zdejšího úřadu poskytuje metodickou pomoc v rámci vyřizování žádostí o poskytnutí informací dle InfZ, prodloužil povinný subjekt lhůtu podle § 14 odst. 6 písm. c) InfZ o 10 dní, tj. do 18. 3. 2026.

K uvedenému je třeba uvést, že obdobnou žádost vyřizoval současně i Magistrát hlavního města Prahy, který na tuto žádost odpověděl přípisem ze dne 9. 3. 2026, č. j. MHMP 174883/2026, sp. zn. S-MHMP 154841/2026.

V souladu s ustanovením § 14 InfZ Vám požadované informace poskytujeme v následující formě: **elektronicky do Vaší datové schránky a souběžně na Vámi uvedenou e-mailovou adresu ve formě textu tohoto přípisu a jeho příloh č. 1 až 9.**

„Veškeré existující podklady, výpočty a interní dokumenty, na jejichž základě byla stanovena sazba 3 115 Kč/m² navýšení HPP uvedená v příloze č. 3 plánovací smlouvy.“

Sazba 3115 Kč/m² za navýšení hrubých podlažních ploch (dále jen „HPP“) pro projekt Hagibor je jednotkovou sazbou vyplývající z Metodiky spoluúčasti investorů. Představuje normativně stanovený příspěvek za m² nově umožněných HPP, který je aplikován jednotně na srovnatelné případy.

Podklady ke stanovení této sazby jsou obsaženy v samotné Metodice spoluúčasti investorů a v jejich přílohách, zejména v právních a ekonomických analýzách, které byly součástí materiálu předloženého orgánům hl. m. Prahy při jejím schvalování. Tyto dokumenty jsou veřejně dostupné na webových stránkách hlavního města Prahy, odkud je možné si je stáhnout. Jedná se zejména o následující dokumenty:

- **Příloha č. 6 – Odůvodnění a kontext Metodiky** (obsahuje obecné zdůvodnění koncepce Metodiky, včetně principů výpočtu a kontextu navržené sazby), dostupné na: https://praha.eu/documents/d/praha/priloha_c_6_3642562.
- **Příloha č. 7 – Příklady výpočtů dle Metodiky** (příkladové výpočty, které ilustrují, jak se sazby použijí na různé varianty navýšení HPP), dostupné na: https://praha.eu/documents/d/praha/priloha_c_7_3642564.
- **Příloha č. 10 – Právní posudek advokátní kanceláře Havel & Partners** (obsahuje právní argumentaci a posouzení, proč je tarifní sazba přiměřená), dostupné na: https://praha.eu/documents/d/praha/priloha_c_10_3642570.
- **Příloha č. 11 – Právní posudek Frank Bold Advokáti** (další nezávislé právní posouzení Metodiky a jejích tarifních prvků), dostupné na: https://praha.eu/documents/d/praha/priloha_c_11_3642572.

Výše uvedené dokumenty Vám, dle § 6 odst. 2 InfZ, současně poskytujeme v příloze č. 1 až 4 tohoto přípisu.

„Dokumenty popisující konkrétní způsob výpočtu částky 175 164 594 Kč jako celkové výše plnění investora, včetně uvedení použitých vstupních parametrů a aplikované části Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území.“

Celková výše plnění investora (R) byla stanovena v souladu s částí D. Metodiky spoluúčasti investorů takto:

$$R = \text{HPPs} \times T1 + \Delta \text{HPP} \times T2$$

HPPs – kapacita hrubých podlažních ploch před změnou územního plánu

Δ HPP – rozdíl mezi kapacitou hrubých podlažních ploch před změnou územního plánu a po změně

T1 – nižší tarif, pro rok 2025 T1 = 948 Kč/m²

T2 – vyšší tarif, pro rok 2025 T2 = 3115 Kč/m²

Výše 175 164 594 Kč tedy představuje matematický výsledek aplikace jednotkové sazby stanovené Metodikou spoluúčasti investorů na konkrétní rozsah stávající a navýšené kapacity HPP.

„Informaci, zda byl pro účely stanovení výše plnění investora zpracován:“

***„znalecký posudek hodnoty pozemků před změnou ÚP,“
„znalecký posudek hodnoty pozemků po změně ÚP,“
„ekonomická analýza zhodnocení pozemků v důsledku změny ÚP.
Pokud takové dokumenty existují, žádám o jejich kopii.“***

Pro účely stanovení výše plnění investora v daném případě nebyl zpracován znalecký posudek hodnoty pozemků před změnou územního plánu, znalecký posudek hodnoty pozemků po změně územního plánu, ani individuální ekonomická analýza zhodnocení pozemků v důsledku změny územního plánu. Metodika spoluúčasti investorů není založena na principu individuálního stanovení rozdílu hodnoty konkrétních pozemků před a po změně územního plánu, ale na principu jednotné, předvídatelné a nediskriminační sazby za m² nově umožněné HPP.

„Veškeré existující analýzy, studie či odborné podklady, které hodnotily přiměřenost plnění investora ve vztahu ke zhodnocení pozemků v důsledku změny ÚP.“

Přiměřenost plnění investora je obecně zdůvodněna v rámci Metodiky spoluúčasti investorů, včetně jejích právních a ekonomických analýz, viz odpověď k první otázce, respektive k přílohám č. 1 až 4 tohoto přípisu. Tyto podklady byly součástí procesu schvalování Metodiky spoluúčasti investorů orgány hl. m. Prahy.

„Zápisy z jednání, prezentace a materiály předložené Radě HMP, Zastupitelstvu HMP, Radě MČ Praha 10 nebo Zastupitelstvu MČ Praha 10 v období od 1. 1.2019 do dne uzavření výše uvedených smluv, které obsahovaly ekonomické zdůvodnění výše plnění investora.“

V souladu se zněním uvedeného bodu žádosti, v němž požadujete informace buď předložené orgánům HMP nebo MČ Praha 10, Vám v příloze č. 5 a 6 zasíláme materiál do RMČ Praha 10, resp. ZMČ Praha 10.

„Informaci, zda byla v průběhu jednání zvažována jiná výše sazby za m² navýšení HPP než 3 115 Kč/m², a pokud ano, žádám o dokumenty zachycující tuto úvahu.“

V rámci projednávání konkrétní smlouvy nebyla individuálně stanovena ani vyjednáována jiná jednotková sazba za m² navýšení HPP. Jak je uvedeno výše, v této věci byla plně aplikována transparentně stanovená sazba vyplývající z platné Metodiky spoluúčasti investorů.

„Veškeré podklady, ekonomické analýzy a zápisy z jednání, které vedly k uzavření „Smlouvy o spolupráci“ ze dne 21.1.2022 mezi MČ Praha 10 a investorem, pokud se vztahují k projektu Hagibor.“

Podkladem k uzavření předmětné Smlouvy o spolupráci mezi MČ Praha 10 a spol. Rezidence Vinohradská s.r.o., ve vztahu ke změně ÚP SÚ HMP č. Z3591 bylo projednání podnětu na pořízení této změny v Komisi územního rozvoje RMČ P10 dne 4. 8. 2021 (Materiál pro jednání KÚR – příloha č. 7, stanovisko KÚR – příloha č. 8). Smlouva byla dojednána na základě Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích MČ Praha 10 platnou pro rok 2021, neboť rozhodující pro stanovení příslušné výše příspěvku je datum projednání v KÚR (Příloha č. 9).

Podle ustanovení § 5 odst. 3 InfZ bude poskytnutá informace zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce městské části Praha 10 po vyloučení chráněných informací.

Ing. arch. Jiří Zákostelný
vedoucí odboru Kancelář hlavního architekta

Přílohy:

- č. 1 Odůvodnění a kontext Metodiky
- č. 2 Příklady výpočtů dle Metodiky
- č. 3 Právní posudek advokátní kanceláře Havel & Partners
- č. 4 Právní posudek Frank Bold Advokáti
- č. 5 Materiál do RMČ
- č. 6 Materiál do ZMČ
- č. 7 Materiál pro jednání KÚR
- č. 8 Stanovisko KÚR
- č. 9 Aktualizace metodiky 2020