

MHMPXPG6C32L

## Materiál k projednání

# TISK:R-46581

k návrhu dalšího postupu přípravy projektu bytové výstavby "Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT  
1"

### **Obsah materiálu:**

1. Návrh usnesení
2. Příloha č.1 k usnesení Rady HMP
3. Důvodová zpráva
4. Příloha č.1 k důvodové zprávě
5. Příloha č.2 k důvodové zprávě
6. Připomínkový list

### **Předklad na základě:**

usnesení Rady HMP č. 1947 ze dne 30.8.2021  
usnesení Rady HMP č. 2090 ze dne 29.8.2022

### **Projednáno s:**

radním Ing. Zdeňkem Kovářikem  
radním Mgr. Adamem Zábranským  
radním Mgr. et Mgr. Antonínem Klecandou  
Ing. arch. Tomášem Veselým, zástupcem ředitele MHMP pro Sekci rozhodování o území  
ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy  
MHMP - INV MHMP  
MHMP - HOM MHMP  
MHMP - LEG MHMP  
MHMP - ROZ MHMP  
MHMP - SML MHMP

Podpis:


### **Na vědomí:**

předsedovi Výboru pro bydlení ZHMP  
starostovi MČ Praha 20

### **Přizvat:**

ředitele Pražské developerské společnosti

### **Za věcnou a právní správnost:**

ředitel Pražské developerské společnosti

K připomínkám:

Před projednáním:

--	--

### **Souhlas s předáním k připomínkování:**

Podpis:


náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček  
náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

Podpis:


### **Předkládá:**

náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček  
náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

**Zpracováno dne:**

5.6.2023

\* **materiál obsahuje osobní údaje**

Rada hlavního města Prahy  
k projednání dne: 5.6.2023



**MHMPXPG6C32L**

**Za technickou správnost:**

MHMP - OVO MHMP

**Zpracoval:**

Václav Vorlíček, MHMP - SE/SE1 MHMP

Mgr. Martin Červinka

Podpis:

Podpis:

náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

**Souhlas s předáním k připomínkování:**

Podpis:

**Předkládá:**

náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

**Zpracováno dne:**

5.6.2023

**Hlavní město Praha**  
**RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

**U S N E S E N Í**

Rady hlavního města Prahy

číslo 1053  
ze dne 5.6.2023

*k návrhu dalšího postupu přípravy projektu bytové výstavby  
"Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1"*

**Rada hlavního města Prahy**

**I. s c h v a l u j e**

další postup přípravy projektu bytové výstavby "Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1" (investiční akce 0046088) dle podkladů schválených Investičním expertním výborem Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace, uvedených v příloze č. 1 tohoto usnesení

**II. u k l á d á**

1. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi

1. informovat starostu městské části Praha 20 o zahájení další fáze projektu bytové výstavby "Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1" dle bodu II.3.1. tohoto usnesení

Termín: 30.6.2023

2. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi, řediteli Pražské developerské společnosti, p.o.

1. koordinaci záměru dle bodu I. tohoto usnesení s pořízenou územní studií Horní Počernice - východ a připravovanými dopravními stavbami v dané lokalitě

Termín: průběžně

3. řediteli Pražské developerské společnosti, p.o.

1. zahájit realizaci přípravných fází projektu bytové výstavby "Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1" za účelem získání územního rozhodnutí a stavebního povolení dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

Termín: ihned

2. informovat náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka o dalším postupu přípravy projektu bytové výstavby "Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1"

Termín: průběžně

4. MHMP - INV MHMP

1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě projektu bytové výstavby "Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1" dle bodu II.3.1. tohoto usnesení

Termín: průběžně

5. MHMP - HOM MHMP

1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě projektu bytové výstavby "Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1" dle bodu II.3.1. tohoto usnesení

Termín: průběžně

6. řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy

1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě projektu bytové výstavby "Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1" dle bodu II.3.1. tohoto usnesení

Termín: průběžně

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.  
primátor hl.m. Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.  
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

Tisk: R-46581

Provede: náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, ředitel Pražské developerské společnosti, p.o., MHMP - INV MHMP, MHMP - HOM MHMP, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Na vědomí: odborům MHMP

## **Praha 20 – Horní Počernice Beranka**

### **PROJEKT – Bytové domy**

**Investiční akce Etapa 1 (Bytové domy) - č. 0046088**

**Z důvodu požadavku MČ na výstavbu školy a regulací parkovacích míst dle PSP se akce musí realizovat společně s investiční akcí č. 0046629 (škola).**



## **List projektu**

aktualizace 18.10.2022



**PDS** Pražská  
developerská  
společnost

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace

U Radnice 10/2, 110 00, Praha 1

Tel.: +420 771 173 911

E-mail: [info@pdspraha.eu](mailto:info@pdspraha.eu)

## Horní Počernice – Bytové domy

Záměrem Pražské developerské společnosti je na pozemcích parc. č. 4095/02, 4095/03, 4095/10, 4095/11, 4095/12, 4095/13, 4095/14, 4095/15, 4095/16 – v k. ú. Horní Počernice a případně dalších souvisejících přilehlých pozemcích pořídit projektovou dokumentaci pro Územní rozhodnutí v rámci platného územního plánu v podrobnosti dokumentace pro stavební povolení. Domy by měly odpovídat současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům, nabídnout pro město efektivní a výhodnou funkční skladbu dle konceptu „Low rise high density“.

Sportovní areál realizovaný v akci 46088 bude po stavebním dokončení provozován ZŠ.

Pozemek	Kapacita pozemku dle ÚP	Předpokládaný finanční rámec
parc. č. 4095/02, 4095/03, 4095/10, 4095/11, 4095/15, 4095/16	plocha SV <b>HPP bytové funkce dle urbanist. studie</b> <b>43 681* m<sup>2</sup></b>	projektová příprava      129,0 mil. Kč stavební činnost      1 681,7 mil. Kč
<b>výměra</b> <b>42 775 m<sup>2</sup></b>	Zastavěná plocha      15 266 m <sup>2</sup>	celkové investiční náklady      2 317,7 mil. Kč  <b>IRR</b> <b>4,42 %</b>

(Dle přílohy č. 2 – Podrobný pracovní rozpočet)

Veškeré náklady jsou v listu projektu uvedeny bez DPH.

## Lokalita – širší vztahy



**Pražská  
developerská  
společnost**

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace

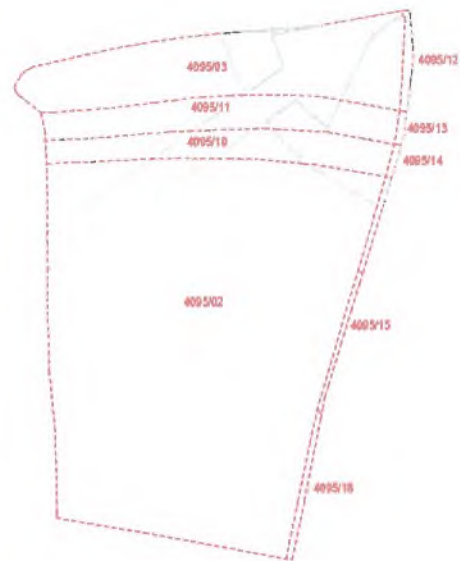
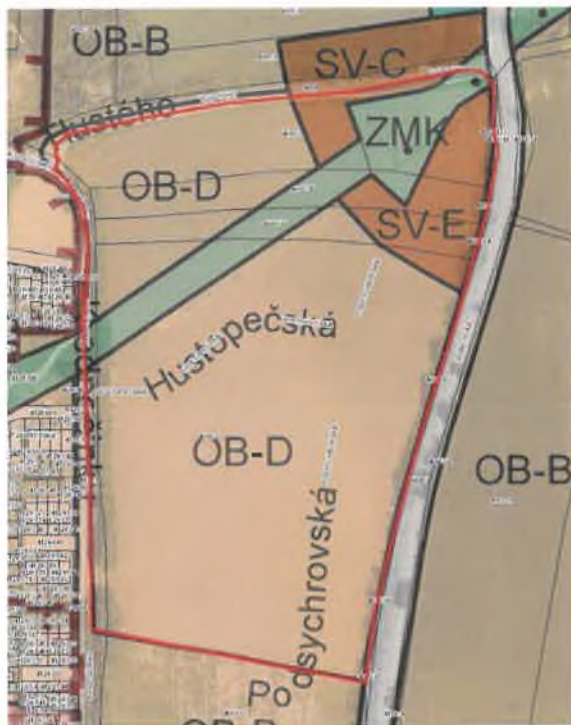
U Radnice 10/2, 110 00, Praha 1

Tel.: +420 771 173 911

E-mail: [info@pdspraha.eu](mailto:info@pdspraha.eu)

## Lokalita – detail

Platný územní plán hl. m. Prahy



### KATASTR - DOTČENÉ PARCELY

- hranice funkční plochy dle ÚP
- - - hranice parcel dle KN
- 4095/18 popisné číslo parcely dle KN

## Návrh urbanistické zastavovací studie Horní Počernice



**PDS** Pražská  
developerská  
společnost

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace

U Radnice 10/2, 110 00, Praha 1

Tel.: +420 771 173 911

E-mail: info@pdspraha.eu



<b>Území a souvislosti</b>		
<b>Makro</b>	<b>Mikro</b>	
Řešené území zahrnuje městskou část Praha Horní Počernice. Pozemky se nachází v prostoru obklopeném obytnou zástavbou, zemědělskou půdou a hřbitovem. Území Beranka má potenciál stát se periferní residenční lokalitou, s nabídkou malé občanské vybavenosti. Aktuálně tuto funkci nenaplnuje. V sousedství, východně od řešeného území byl v roce 2019 dokončen projekt 87 rodinných řadových domů. Dojezd k metru Černý Most 10 min., dopravní obslužnost lokality se výrazně změní realizací mimoúrovňové křižovatky D11 ve vzdálenosti 500 m od předmětné lokality, viz. "d11-muk-beranka". Plánovaná mimoúrovňová křižovatka Beranka se nachází v km 3,2 dálnice D11.	<p>Jádro území je vymezené ulicemi K Odpočinku, Bořetická, Tlustého a K Berance o ploše cca 65.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Převýšení pozemku ze severu k jihu je ca 6 m.</p> <p>Přes plochu ZMK je veden vodovodní řád Káraný.</p> <p>Dle platného územního plánu spadá pozemek do plochy OB s koeficientem míry využití D.</p>	
<b>Red Flags</b>	<b>S</b>	<b>W</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Možnost výstavby školy v severní části řešeného území v ploše SV-C, SV-E a OB-D</li> <li>▪ Plocha ZMK v severní části, vedení technické infrastruktury</li> <li>▪ Stop stav na kapacitu ČOV</li> <li>▪ Vynětí z půdního fondu</li> <li>▪ Projekt r.2006 dle [REDAKCE] [REDAKCE], změna stavby před dokončením</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozlehlá nezastavěná plocha s možností výstavby bydlení</li> <li>• Platný územní plán – OB-D</li> <li>• Dostupnost dálnice na Hradec Králové</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dostupnost MHD (20 minut na vlak, 10 minut na autobus)</li> <li>• Okrajová část zastavěného území</li> </ul>
	<b>O</b>	<b>T</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Navázání na historické jádro Horních Počernic</li> <li>• Finančně dostupné rodinné bydlení</li> <li>• Existující územní rozhodnutí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Výstavba bez navazující veřejné vybavenosti a infrastruktury</li> <li>• Záběr orné půdy</li> <li>• navýšení automobilové dopravy</li> <li>• Vysychání půdy</li> <li>• Stop stav na kapacitu ČOV</li> <li>• Investice do technické infrastruktury</li> </ul>
<b>Sousedící záměry / stavby</b>		
V roce 2019 dokončen projekt 87 rodinných řadových domů (Daramis) Projekt PDS: Škola kategorie D, tj. pro 540 dětí		

### Projektové prostředí

Rada hl. m. Prahy – doc. Ing. arch. Petr Hlaváček (územní rozvoj, TOP+STAN), Phdr. Mgr. Vít Šimral (školství a spor, Piráti), Mgr. Jan Chabr (majetek, TOP+STAN)

Rada MČ Praha 10 – starosta Petr Měšťan (ODS), 2. zástupce starosty [REDACTED] (Šance pro Počernice), radní [REDACTED] (ODS), radní [REDACTED] (Šance pro Počernice), radní [REDACTED] (ANO 2011)

Magistrát hl. m. Prahy

– Ing. Martin Kubelka, Ph. D. (ředitel), Ing. arch. Tomáš Veselý (ředitel sekce rozhodování o území)

– HOM MHMP – Ing. Jan Rak (ředitel)

– UZR MHMP – Ing. arch. Filip Foglar (ředitel), [REDACTED] (vedoucí oddělení informací o území),

Úřad MČ Praha 10

– Odbor výstavby a územního rozvoje – [REDACTED] (vedoucí)

PVS a. s. – [REDACTED]

IPR Praha [REDACTED] (garant území)

Dodavatelé PDS

### Priority

Spolupráce s MHMP a MČ.

Navazující zakázky na zpracování projektové dokumentace.



**PDS**

**Pražská  
developerská  
společnost**

**Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

U Radnice 10/2, 110 00, Praha 1

Tel.: +420 771 173 911

E-mail: [info@pdspraha.eu](mailto:info@pdspraha.eu)

## Podrobný pracovní rozpočet a kontrola nákladů, aktualizace 18.10.2022

investiční akce  
46088

kód položka	Rozpočet	Rozdíl	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplaceno
	1	2	3 (1+2)	4	5
<b>Projekt celkem</b>	<b>2 317 649 000</b>	<b>0</b>	<b>2 317 649 000</b>	<b>216 172 050</b>	<b>216 131 957</b>

10000 mod	Akvizice	215 930 000	0	215 930 000	215 930 000	215 930 000
20000 mod	Územní rozhodnutí	66 977 000	0	66 977 000	242 050	201 957
30000 mod	Stavební povolení	54 297 000	0	54 297 000	0	0
40000 mod	Tendrová DVZ	50 191 000	0	50 191 000	0	0
50000 mod	Realizace	1 899 999 000	0	1 899 999 000	0	0
60000 mod	Uvedení do provozu	30 255 000	0	30 255 000	0	0



## Návrh na schválení

➔ „fáze 1“ územní rozhodnutí, „fáze 2“ stavební povolení

kód položka	Rozpočet	Rozdil	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplaceno
	1	2	3 (1+2)	4	5
20000 mod Územní rozhodnutí	66 977 000	0	66 977 000	242 050	201 957
30000 mod Stavební povolení	54 297 000	0	54 297 000	0	0
<b>CELKEM</b>	<b>121 274 000</b>	<b>0</b>	<b>121 274 000</b>	<b>242 050</b>	<b>201 957</b>

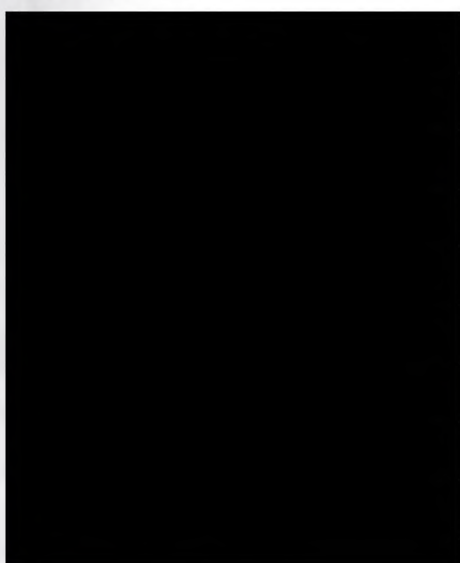
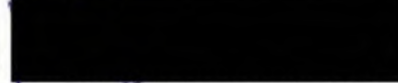



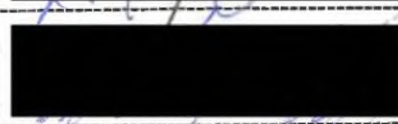
Viz. Příloha podrobný pracovní rozpočet – příloha č. 2.

- ➔ dosažení dohody s MČ
- ➔ dokončení a oponentura zadání investora
- ➔ klíčová aktivita je výběr dodavatele a uzavření smlouvy o dílo s dodavatelem projektových prací a ext. PM s opcí na všechny fáze, ale se závazkem realizace pouze na fázi 1 a fázi 2

### Členové IEV

Souhlas\*

\*Nehodící se škrtněte

	Ano	<input checked="" type="checkbox"/> Ne	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ano	<input checked="" type="checkbox"/> Ne	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ano	Ne	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ano	<input checked="" type="checkbox"/> Ne	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ano	Ne	

V Praze dne

Podpisy členů IEV

### Přílohy

Příloha č. 1 – Rekapitulace rozpočtu a orientační výpočet IRR

Příloha č. 2 – Podrobný pracovní rozpočet v elektronické verzi



**PDS** Pražská  
developerská  
společnost

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace

U Radnice 10/2, 110 00, Praha 1

Tel.: +420 771 173 911

E-mail: info@pdspraha.eu

## PROJEKT HOP – byty

kód položka	Rozpočet	Rozdíl	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplaceno	Čerpání rozpočtu	Dokončení celkem	Změny
	1	2	3 (1+2)	4	5	6 (3-4)	7 (4-5)	8
46088 Projekt celkem	2 317 649 000	0	2 317 649 000	216 172 050	216 131 957	2 101 476 950	2 101 678 907	-40 093
v rozpočtu zbývá								
10000 Akvizice	215 930 000	0	215 930 000	215 930 000	215 930 000	0	0	0
20000 Územní rozhodnutí	66 977 000	0	66 977 000	242 050	201 957	66 734 950	66 936 907	-40 093
30000 Stavební povolení	54 297 000	0	54 297 000	0	0	54 297 000	54 297 000	0
40000 Tendrová DVZ	50 191 000	0	50 191 000	0	0	50 191 000	50 191 000	0
50000 Realizace	1 899 999 000	0	1 899 999 000	0	0	1 899 999 000	1 899 999 000	0
60000 Uvedení do provozu	30 255 000	0	30 255 000	0	0	30 255 000	30 255 000	0
x8000 Rozpočtové rezervy	189 410 000	0	189 410 000	0	0			
	8,2 %	0,0 %	8,2 %	0,0 %	0,0 %			
0000 mod Bez finančních nákladů	2 317 649 000	0	2 317 649 000	216 172 050	216 131 957	2 101 476 950	2 101 678 907	-40 093
v rozpočtu zbývá								
10000 mod Akvizice	215 930 000	0	215 930 000	215 930 000	215 930 000	0	0	0
20000 mod Územní rozhodnutí	66 977 000	0	66 977 000	242 050	201 957	66 734 950	66 936 907	-40 093
30000 mod Stavební povolení	54 297 000	0	54 297 000	0	0	54 297 000	54 297 000	0
40000 mod Tendrová DVZ	50 191 000	0	50 191 000	0	0	50 191 000	50 191 000	0
50000 mod Realizace	1 899 999 000	0	1 899 999 000	0	0	1 899 999 000	1 899 999 000	0
60000 mod Uvedení do provozu	30 255 000	0	30 255 000	0	0	30 255 000	30 255 000	0

## Odhad IRR projektu CZK

Předpoklady	average vacancy	3 měsíce
	ERV/m2/year	3 300 CZK
	indexation	1,00%
	exit yield	3,15% (on fully let basis)
	pronajimatelná plocha	26 910 m <sup>2</sup>

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	8	7	6	5	4	3	2	1	1	2	3	4	5	6
<b>Příjmy</b>														
příjem z nájemného									0 Kč	55 479 880 Kč	84 884 217 Kč	89 526 864 Kč	91 317 401 Kč	88 474 890 Kč
provozní náklady (poplatky za služby)									4 662 175 Kč	11 209 200 Kč	13 165 715 Kč	13 429 030 Kč	13 697 610 Kč	13 971 562 Kč
součty v daném roce									4 662 175 Kč	66 689 081 Kč	98 049 932 Kč	102 955 894 Kč	105 015 011 Kč	102 446 452 Kč
<b>EXPENSES</b>														
provozní náklady budovy		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-11 588 835 Kč	-13 586 909 Kč	-13 858 648 Kč	-14 135 821 Kč	-14 418 537 Kč	-14 706 908 Kč
investiční výdaje	-215 930 000 Kč	-33 488 500 Kč	-33 488 500 Kč	-54 297 000 Kč	-366 857 500 Kč	-633 333 000 Kč	-633 333 000 Kč	-346 921 500 Kč						0 Kč
nerealizovaný pronájem		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-88 803 330 Kč	-35 099 516 Kč	-7 506 767 Kč	-4 711 940 Kč	-4 806 179 Kč	-9 571 162 Kč
	-215 930 000 Kč	-33 488 500 Kč	-33 488 500 Kč	-54 297 000 Kč	-366 857 500 Kč	-633 333 000 Kč	-633 333 000 Kč	-346 921 500 Kč	-100 392 165 Kč	-48 686 426 Kč	-21 365 415 Kč	-18 847 761 Kč	-19 224 716 Kč	-24 278 070 Kč
<b>Hospodářský výsledek projektu</b>			0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-95 729 990 Kč	18 002 655 Kč	76 684 517 Kč	84 108 133 Kč	85 790 295 Kč	78 168 382 Kč
<b>Prodej projektu</b>														3 112 573 077 Kč
Náklady na prodej projektu a "due dilligence"														-46 688 596 Kč
CF pro IRR	-215 930 000 Kč	-33 488 500 Kč	-33 488 500 Kč	-54 297 000 Kč	-366 857 500 Kč	-633 333 000 Kč	-633 333 000 Kč	-346 921 500 Kč	-95 729 990 Kč	18 002 655 Kč	76 684 517 Kč	84 108 133 Kč	85 790 295 Kč	3 144 052 863 Kč

Náklady celkem - 2 317 649 000 Kč

IRR 4,42 %

70,6 Kč/m<sup>2</sup>

115 666 Kč

1,5%

**Pražská developerská společnost, p.o.**

U Radnice 10/2

110 00 Praha 1

IČO: 092 11 322



28. 11. 2022



## Důvodová zpráva

Pozemek v majetku HMP, který je vymezen ulicemi K Odpočinku, Bořetická, Tlustého a K Berance, je zastavitelným pozemkem v místě platného územního plánu a je vhodný pro přípravu městské bytové zástavby a školy a byl předán Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizaci, (PDS) k hospodaření změnou zřizovací listiny v roce 2021.

Následně byla usnesením č. 1947 ze dne 30. 8. 2021 založena investiční akce č. 0046088 „Beranka – Hor. Počernice – byt. domy PROJEKT 1“ do číselníku akcí hl. m. Prahy.

Lze předpokládat, že celkové náklady u obou akcí budou po skončení Fáze 1 a Fáze 2 (tedy po získání stavebního povolení) upravovány dle aktuálního stavu přípravy projektů, upřesnění parametrů projektů dle konkrétního detailního zadání a také dle aktuálního vývoje cen stavebního materiálu a stavebních prací a s tím souvisejících nákladů.

V souladu se zněním zřizovací listiny PDS byl v roce 2021 jmenován Investiční expertní výbor (IEV) PDS, který v souladu se svým statutem schválil podklady pro další postup přípravy projektu „Beranka – Hor. Počernice – byt. domy PROJEKT 1“ investiční akce č. 0046088 spočívající ve schválení celkového rozpočtu projektu a zejména schválení celkových investičních nákladů na Fázi 1 projektu (získání územního rozhodnutí) a na Fázi 2 projektu (získání stavebního povolení).

- list projektu potvrzený členy IEV tvoří přílohu č.1 k usnesení tohoto tisku.
- Statut IEV tvoří přílohu č.1 k důvodové zprávě.

Pro tyto pozemky není podán podnět na navýšení koeficientu územního plánu a regulativy územního plánu nebudou měněny a je možné zahájit v souladu s platným územním plánem projektovou přípravu dle aktuálních požadavků a standardů bytové výstavby včetně souladu se Směrnicí pro zadání investora pro městskou bytovou výstavbu, která byla schválena materiálem R-39969 dne 24. 5. 2021.

Cílem dalšího postupu je především pořídit projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí a stavební povolení v rámci platného územního plánu. Domy by měly odpovídat současným urbanistickým, architektonickým, technickým, společenským a environmentálně energetickým požadavkům a přinést pro město efektivní a výhodnou funkční skladbu dle konceptu „Low rise high density“.

K rozvoji celé lokality je důležité doplnit, že proti předchozím konceptům městské bytové výstavby na těchto pozemcích je nově předpokládána také výstavba základní školy a související veřejné vybavenosti a to zejména s ohledem na skutečnost, že plochy určené územním plánem pro veřejnou vybavenost v širší lokalitě Horních Počernic jsou v současné době již v soukromém vlastnictví a tedy výstavba školských zařízení na těchto plochách by nejprve vyžadovala administrativně a ekonomicky náročná majetková vypořádání. Proto se jeví jako vhodné část plochy pozemků původně určených pro městskou bytovou výstavbu využít pro výstavbu potřebné školy – veřejné vybavenosti. Projekt základní školy bude připraven v souladu s materiálem Základní školy - Manuál pro zadávání projektů veřejných budov. Kapacity školy a stavební program pro základní školu bude v dalších měsících v období předprojektové přípravy dále upřesňován a odsouhlasován. List projektu pro projekt č.0046629 „Beranka – Hor. Počernice - škola - projekt“ je projednáván samostatným materiálem R-46587.

Dle postupu a zejména rozpočtu, který byl schválen IEV, bude PDS dále připravovat projekt tak, aby bylo dosaženo všech nutných kroků, které povedou k dokončení Fáze 1 (jejímž výsledkem je územní rozhodnutí) a Fáze 2 (jejímž výsledkem je stavební povolení).

PDS tedy předkládá ke schválení další postup přípravy projektu zejména z hlediska investičních nákladů a jejich rozkladu na jednotlivé fáze, součástí materiálu je také rozklad nákladů a výnosů projektu bytové výstavby s parametrem výnosnosti, a tedy ověření ekonomické udržitelnosti projektu v čase, za předpokladu adekvátního výnosu z budoucího nájemného. Samozřejmě reálný provoz a výnos z projektu může být různý a je těžké takové parametry v současné době definovat, jedná se však o faktor, který ověřuje správnost nastavení vstupních finančních a ekonomických parametrů projektu a jeho rozpočtu.

IEV schválil další postup v přípravě projektu „Beranka – Hor. Počernice – byt. domy PROJEKT 1“, kdy na základě rozpočtu projektu jsou předpokládány investiční náklady na dokončení Fáze 1 (vydání územního rozhodnutí) a dokončení Fáze 2 (vydání stavebního povolení) projektu v celkové výši 121.274.000,- Kč bez DPH.

Tyto náklady, z hlediska tvorby rozpočtu projektu, obsahují i náklady na projektové a organizační zajištění těchto činností ze strany PDS, a tedy jsou v těchto kapitolách projektového rozpočtu obsaženy poměrově transfery na běžné výdaje PDS, které směřují ze strany zřizovatele (HMP) do rozpočtu PDS.

Pro dosažení připravenosti projektu k realizaci bude nutné ze strany PDS zajistit příslušná výběrová řízení, soutěže a veřejné zakázky zejména na výběr dodavatele projektové dokumentace.

Zástupci MČ Horní Počernice budou aktivně zapojeni do přípravy konkrétního zadání a vyhodnocení výběru dodavatele. Příprava projektu je se zástupci MČ Horní Počernice průběžně konzultována.

V současné době je na základě podnětu městské části pořizována odborem UZR MHMP územní studie Horní Počernice – východ a PDS s UZR MHMP kooperuje na projednání studie tak, aby záměr městské bytové výstavby a školy v lokalitě Beranka byl v souladu také s připravovanou územní studií.

#### **Předpokládaný další projektu „Beranka – Hor. Počernice – byt. domy PROJEKT 1“:**

02- 06/2023 – příprava podrobného masterplanu pro lokalitu také na základě finálních výstupů z projednání územní studie Horní Počernice – východ.

06-09 / 2023 – dopracování a projednání zadání pro vypsání výběrového řízení na zpracovatele projektových prací

10/ 2023 – 03/2024 – výběr dodavatele projektové dokumentace

09 -12/2025 – předpokládané vydání územního rozhodnutí/ stavebního povolení

02/2026 – předložení stavu projektu dle ukončené Fáze 1 RHMP pro stanovení a schválení dalšího postupu zejména z hlediska zahájení výběrového řízení na dodavatele dokumentace pro stavební povolení



Na pátém jednání Investičního expertního výboru PDS dne 23.11.2022 byl schválen další postup a rozpočet níže uvedených projektů (inv. akcí) připravovaných PDS s těmito základními parametry (bez DPH):

tisk	projekt	hrubá podlažní plocha projektu***	počet bytů (odhad)	Fáze - územní řízení *	Fáze stavební povolení *	Fáze tendr - DVZ	Celkem projekční práce UR+SP + tendr	Fáze realizace - celkové stavební náklady**	stavební náklady / m2 HPP	IRR dle listu projektu IEV
R-46581	Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1	43 681	340	66 977 000	54 297 000	50 191 000	171 465 000	1 899 999 000	43 497	4,42%
R-46587	Beranka - Hor. Počernice - škola - projekt	8 912		23 506 000	16 316 000	15 077 000	54 899 000	393 531 000	44 157	x

Rozpočtový výhled projektu v čase (vč. DPH) – „Beranka – Hor. Počernice – byt. domy PROJEKT 1“

<b>2022</b> (čerpáno)	1 300 000
<b>2023</b>	2 400 000
<b>2024</b>	29 600 000
<b>2025</b>	117 100 000
<b>2026 +</b>	1 207 500 000

Zdrojem krytí je rozpočet hl. m. Prahy, navrhované finanční prostředky pro rok 2023 budou řešeny v průběhu roku úpravami rozpočtu.

Na zasedání IEV v 11/2022 bylo členy IEV doporučeno, aby byl ze strany PDS v materiálech pro Radu hl. m. Prahy doplněn alternativní propočet IRR pro schválené bytové projekty, který bude zohledňovat aktuální dynamický vývoj vstupních parametrů modelu. Tento alternativní výpočet k projektu „Beranka – Hor. Počernice – byt. domy PROJEKT 1“ tvoří přílohu č.2 k důvodové zprávě.

## Statut investičního expertního výboru Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizace

Vydává: Ředitel  
Zpracoval: Ředitel / PETERKA & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.  
Schválil: Ředitel  
Datum schválení: 27.1.2021  
Účinnost od: 27.1.2021

Podpis:

### Obsah:

1. Zřizovací ustanovení, rozsah úpravy .....	2
2. Členové IEV .....	2
3. Jednání IEV.....	2
4. Působnost IEV .....	3
5. Závěrečná ustanovení .....	4

## **1. Zřizovací ustanovení, rozsah úpravy**

- 1.1. Zřizovací listinou Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizace (dále jen „PDS“) ze dne 11. června 2020 PDS byl zřízen investiční expertní výbor (dále jen „IEV“) jako poradní orgán ředitele PDS, který vydává svá stanoviska k jednotlivým projektovým záměrům a podmínkám připravovaných veřejných zakázek souvisejících s předmětem činnosti PDS a k dalším požadavkům ředitele.
- 1.2. Statut IEV je vnitřním předpisem PDS a upravuje:
  - a) členství v IEV;
  - b) způsob jednání IEV;
  - c) působnost IEV.
- 1.3. Tento vnitřní předpis se vztahuje na všechny členy IEV a dále na všechny organizační útvary a zaměstnance PDS jmenované v tomto vnitřním předpisu.

## **2. Členové IEV**

- 2.1. Investiční výbor je ustaven v případě, že tak rozhodne ředitel. Pokud ředitel Investiční výbor neustaví, vykonává jeho působnost sám a řídí se přitom přiměřeně tímto vnitřním předpisem.
- 2.2. IEV je tvořen pěti (5) členy. Členy IEV jmenuje a odvolává ředitel z řad vlastních zaměstnanců, případně nezávislých odborníků na investování na základě návrhu gesčního radního (pro oblast územního rozvoje a územního plánu a schváleného Radou hlavního města Prahy (dále jen „HMP“). Funkční období členů IEV je tři (3) roky. Členství ve výboru má osobní povahu a je nezastupitelné.
- 2.3. Členem IEV může být pouze fyzická osoba, která je nezávislá a dále pak důvěryhodná a odborně způsobilá ve smyslu, jak jsou pojmy „důvěryhodnost“ a „odborná způsobilost“ vykládány v příslušném úředním sdělení Česká národní banky. Přestane-li člen IEV tyto podmínky splňovat, ředitel ho z funkce odvolá, a to i bez návrhu gesčního radního a schválení Radou HMP.
- 2.4. Jakýkoli člen IEV může ze své funkce odstoupit. Odstupující člen je povinen oznámit své odstoupení řediteli. Výkon funkce končí dnem, kdy je odstoupení doručeno řediteli nebo pozdějším dnem uvedeným v odstoupení.
- 2.5. Členové IEV jsou povinni
  - a) vykonávat funkci s odbornou péčí a výhradně v zájmu PDS a HMP;
  - b) zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o kterých se dozvěděli při výkonu své funkce nebo v souvislosti s ní, a jejichž sdělení třetí osobě by mohlo Společnosti způsobit škodu;
  - c) plnit povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy, zřizovací listinou a vnitřními předpisy PDS.

## **3. Jednání IEV**

- 3.1. IEV se schází na řádných zasedáních dle potřeby minimálně dvakrát ročně, zpravidla v dubnu a říjnu běžného roku. Zasedání IEV jsou neveřejná. Se souhlasem ředitele se mohou zasedání účastnit také další osoby, které byly k zasedání přizvány. Ředitel má právo se kdykoli účastnit jednání IEV a být informován o všech záležitostech, jež IEV projednává.
- 3.2. Zasedání IEV svolává a řídí ředitel, nebo jím pověřený člen IEV. Zasedání se svolávají do sídla PDS nebo na jiné vhodné místo, členové PDS se ho mnohou účastnit i prostřednictvím telekonference nebo videokonference, pokud o tom rozhodně svolavatel.

- 3.3. IEV je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. IEV přijímá rozhodnutí většinou všech svých členů (tzn. pro schválení usnesení se vyžaduje souhlas alespoň tří (3) členů IEV). Hlasování je prováděno aklamací.
- 3.4. O průběhu a usnesení zasedání IEV se vyhotovuje zápis. Zápis pořizuje ředitelem určená osoba a ověřuje jej předsedající zasedání. Zápis je ukládán v elektronické podobě a je k dispozici všem členům IEV a řediteli k nahlédnutí. Zápis ze zasedání IEV obsahuje:
- datum zasedání, pořadové číslo zasedání;
  - prezenční listinu zasedání;
  - kdo zasedání řídil;
  - název projednávaného bodu, materiálu, úkolu;
  - plné znění přijatého usnesení.
- 3.5. IEV může přijímat rozhodnutí mimo zasedání (per rollam) korespondenčním hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky (zejm. e-mailem). Svolavatel v tom případě zašle návrh usnesení IEV jednotlivým členům IEV na jejich korespondenční nebo e-mailovou adresu, kterou mu příslušný člen IEV při svém jmenování nebo následně sdělí. Návrh usnesení musí obsahovat rozumnou lhůtu k doručení vyjádření člena IEV zpět PDS, resp. řediteli, která nesmí být kratší než pět (5) dnů a která začne běžet doručením návrhu členovi IEV. Současně s návrhem doručí svolavatel členovi IEV potřebné podklady pro posouzení návrhu. Usnesení je přijato, pokud ho schválí většina členů IEV. Usnesení IEV je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena IEV k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů IEV, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí usnesení. Nedoručí-li člen IEV svoje stanovisko PDS, resp. řediteli v určené lhůtě, platí, že se zdržel hlasování. Rozhodnutí mimo zasedání (per rollam) musí být zapsáno v zápisu z následujícího zasedání IEV.
- 3.6. Schvalování podmínek veřejných zakázek, které nejsou veřejnými zakázkami malého rozsahu, bude vždy prováděno rozhodnutími mimo zasedání (per rollam) s tím, že lhůta k doručení vyjádření člena IEV k návrhu usnesení v tomto případě musí být alespoň dva (2) týdny od doručení tohoto návrhu členovi IEV.

## **4. Působnost IEV**

- 4.1. IEV v rámci své působnosti:
- sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitého majetku předaného PDS k hospodaření a/nebo hodnotu nemovitostí, které jsou na základě smluvního vztahu předmětem doplňkové činnosti PDS;
  - posuzuje ocenění nemovitého majetku předaného PDS k hospodaření a/nebo hodnotu nemovitostí, které jsou na základě smluvního vztahu předmětem doplňkové činnosti PDS před učiněním právního úkonu, pro který se ocenění provádí;
  - alespoň jednou ročně schvaluje hodnotu nemovitého majetku předaného PDS k hospodaření (příp. schvaluje předložená ocenění nemovitého majetku zpracovaná externími zpracovateli);
  - schvaluje započetí konkrétní realizační fáze (definice realizační fáze, návrhu rozpočtu, návrhu postupu realizační fáze včetně harmonogramů) pro každý z realizovaných projektů;
  - schvaluje podmínky veřejných zakázek, které nejsou veřejnými zakázkami malého rozsahu, a/nebo těch majících podstatný vliv na hodnotu nemovitého majetku předaného PDS k hospodaření a/nebo hodnotu nemovitostí, které jsou na základě smluvního vztahu předmětem doplňkové činnosti PDS, případně dodává své odborné stanovisko k takovým podkladům, které generují schválení a projednání

veřejných zakázek a záměrů, které nejsou veřejnými zakázkami malého rozsahu, v rámci dalších orgánů HMP;

f) provádí další činnosti svěřené mu jednorázově ředitelem.

4.2. Ředitel je oprávněn kdykoliv jakoukoli z činností uvedených v odstavci 4.1 výše z působnosti IEV vyjmout, případně novou činnost přiměřeně doplnit.

## **5. Závěrečná ustanovení**

5.1. Tento vnitřní předpis je v rozsahu své působnosti závazný pro zaměstnance PDS a jejich nedodržování se posuzuje jako porušování povinností vyplývajících z právních předpisů vztahujících se k vykonávané práci.

5.2. Tento vnitřní předpis je určen pouze pro vnitřní potřebu. Je zakázáno ho poskytovat osobám, které nejsou k PDS v pracovněprávním nebo jiném právním vztahu opravňujícím k jejich užívání nebo jimž oprávnění nevyplývá z platných právních předpisů.

## Příloha č.2 k důvodové zprávě

alternativní výpočet IRR dle doporučení IEV  
Beranka - Hor. Počernice - byt. domy - PROJEKT 1

### Odhad IRR projektu

CZK

<b>Předpoklady</b>	
average vacancy:	3 měsíce
ERV/m2/year	3 600,00 CZK
indexation	1,00%
exit yield	3,0000% (on fully let basis)
Pronajimatelná plocha	26 910 m <sup>2</sup>

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	1	2	3	4	5	6
	pozemek	dur	dur	dsp		Realizace		udp		užívání budovy				

### PŘÍJMY

příjem z nájemného			0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	60 523 506 Kč	92 600 984 Kč	97 665 670 Kč	99 618 983 Kč	96 518 061 Kč
provozní náklady (poplatky za služby)			0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	5 086 009 Kč	12 228 219 Kč	14 362 599 Kč	14 649 850 Kč	14 942 847 Kč	15 241 704 Kč
<b>součty v daném roce</b>			<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>5 086 009 Kč</b>	<b>72 751 724 Kč</b>	<b>106 963 863 Kč</b>	<b>112 315 520 Kč</b>	<b>114 561 831 Kč</b>	<b>111 759 766 Kč</b>

### NÁKLADY

provozní náklady budovy		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-12 642 365 Kč	-14 822 083 Kč	-15 118 525 Kč	-15 420 895 Kč	-15 729 313 Kč	-16 043 899 Kč
investiční výdaje	-215 930 000 Kč	-33 488 500 Kč	-33 488 500 Kč	-54 297 000 Kč	-366 857 500 Kč	-633 333 000 Kč	-633 333 000 Kč	-346 921 500 Kč						0 Kč
nererealizovaný pronájem		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-96 876 360 Kč	-38 290 381 Kč	-8 189 201 Kč	-5 140 298 Kč	-5 243 104 Kč	-10 441 268 Kč
<b>součty v daném roce</b>	<b>-215 930 000 Kč</b>	<b>-33 488 500 Kč</b>	<b>-33 488 500 Kč</b>	<b>-54 297 000 Kč</b>	<b>-366 857 500 Kč</b>	<b>-633 333 000 Kč</b>	<b>-633 333 000 Kč</b>	<b>-346 921 500 Kč</b>	<b>-109 518 725 Kč</b>	<b>-83 112 464 Kč</b>	<b>-23 307 726 Kč</b>	<b>-20 561 194 Kč</b>	<b>-20 972 418 Kč</b>	<b>-26 485 167 Kč</b>
Náklady celkem									-2 317 649 000 Kč					

hospodářský výsledek projektu			0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-104 432 716 Kč	19 639 260 Kč	83 655 837 Kč	91 754 327 Kč	93 589 413 Kč	85 274 599 Kč
Prodej projektu														3 565 310 979 Kč
Náklady na prodej projektu a "due diligence"														-53 479 665 Kč
<b>CF pro IRR</b>	<b>-215 930 000 Kč</b>	<b>-33 488 500 Kč</b>	<b>-33 488 500 Kč</b>	<b>-54 297 000 Kč</b>	<b>-366 857 500 Kč</b>	<b>-633 333 000 Kč</b>	<b>-633 333 000 Kč</b>	<b>-346 921 500 Kč</b>	<b>-104 432 716 Kč</b>	<b>19 639 260 Kč</b>	<b>83 655 837 Kč</b>	<b>91 754 327 Kč</b>	<b>93 589 413 Kč</b>	<b>3 597 105 913 Kč</b>

**IRR** **6,07%**

132 490 Kč  
1,500%