

Váš dopis zn./ze dne:

21.02.2026

Č. j.:

MHMP 174883/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 154841/2026

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Julie Balážová

236 004 689

Počet listů/příloh: **4/3**

Datum:

09.03.2026

Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Vážený

odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „UZR MHMP“) jako povinný subjekt podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“), obdržel dne 21. 2. 2026 Vaši žádost o poskytnutí informace (dále jen „Žádost“).

Podle Žádosti jste požadoval:

„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.“

V souladu s § 14 odst. 5 písm. d) InfZ Vám poskytujeme Vámi požadované informace:

Předně je nutné uvést, že sazba a výpočet plnění investora vyplývají z Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, verze 5.0 – 2021, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 01. 2022 (dále jen „Metodika spoluúčasti investorů“), která zakotvuje transparentní, předem stanovené podmínky pro uzavírání plánovacích smluv v hl. m. Praze. Metodika spoluúčasti investorů a veškeré její přílohy jsou zveřejněny na adrese: <https://praha.eu/metodika-spoluucasti-investoru>.

Dále k Vaším konkrétním dotazům:

1. *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 vyplývajícím 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.

2. *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 $T1 = 948 \text{ Kč/m}^2$

T2 – vyšší tarif, pro rok 2025 $T2 = 3115 \text{ Kč/m}^2$

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

3. 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 m^2 nově umožněné HPP.
4. *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 na otázku č. 1. Tyto podklady byly součástí procesu schvalování Metodiky spoluúčasti investorů orgány hl. m. Prahy.

5. *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.*

Veškeré dokumenty k usnesením jsou veřejně dostupné v registru smluv nebo v rámci usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/7 ze dne 12. 2. 2026, které lze dohledat na adrese: <https://praha.eu/schvalena-usneseni>. Většina příložených dokumentů však Vámi požadované informace neobsahuje. Přílohami k usnesením Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy, které obsahují informace k výše plnění investora, byly následující dokumenty:

- Plánovací smlouva mezi hl. m. Prahou, Městskou částí Praha 10 a investorem
- Důvodová zpráva k usnesení
- Smlouva o spolupráci městské části Praha 10 a investora

Posíláme Vám je jako přílohu tohoto dopisu.

O dokumentech, které byly předloženy Radě či Zastupitelstvu Městské části Praha 10 nemáme informace, nemůžeme je proto poskytnout.

6. *Informaci, zda byla v průběhu jednání zvažována jiná výše sazby za m^2 navýšení HPP než 3 115 Kč/ m^2 , a pokud ano, žádám o dokumenty zachycující tuto úvahu.*

V rámci projednávání konkrétní smlouvy nebyla individuálně stanovena ani vyjednáвана jiná jednotková sazba za m^2 navýšení HPP. Jak je uvedeno výše, v této věci byla plně aplikována transparentně stanovená sazba vyplývající z platné Metodiky spoluúčasti investorů.

7. *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.*

Požadovanými informacemi a podklady ke Smlouvě o spolupráci mezi Městskou částí Praha 10 a investorem, uzavřené dne 21. 1. 2022, hl. m. Praha nedisponuje, jelikož není její smluvní stranou a zároveň se nijak nepodílelo na jejím uzavření. Nelze je proto poskytnout.

S pozdravem

Ing. arch. Filip Foglar

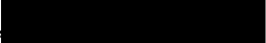
ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Plánovací smlouva mezi hl. m. Prahou, Městskou částí Praha 10 a investorem
2. Smlouva o spolupráci Městské části Praha 10 a investora
3. Důvodová zpráva k usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/7 ze dne 12. 2. 2026

Rozdělovník:

1. adresát 
2. UZR MHMP - spis