

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

**U S N E S E N Í**

Rady hlavního města Prahy

číslo 2261  
ze dne 20.9.2021

*k návrhu dalšího postupu přípravy projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8"*

**Rada hlavního města Prahy**

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

další postup přípravy projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" (investiční akce 09211322) 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. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi

1. informovat starostu Městské části Praha 8 o zahájení další fáze projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" dle bodu II.2.1. tohoto usnesení

Termín: 31.10.2021

2. řediteli Pražské developerské společnosti

1. zahájit realizaci přípravných fází projektu "Ládví - Praha 8" za účelem získání územního rozhodnutí dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

Termín: ihned

2. informovat I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka o dalším postupu přípravy projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8"  
Termín: průběžně
3. MHMP - INV MHMP
  1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě a realizaci projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" dle bodu II.2.1. tohoto usnesení  
Termín: průběžně
4. MHMP - HOM MHMP
  1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě a realizaci projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" dle bodu II.2.1. tohoto usnesení  
Termín: průběžně
5. řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy
  1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě a realizaci projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" dle bodu II.2.1. tohoto usnesení  
Termín: průběžně

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.  
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.  
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, radní Mgr. Adam Zábranský  
Tisk: R-41595  
Provede: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, ředitel Pražské developerské společnosti, MHMP - INV MHMP, MHMP - HOM MHMP, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy  
Na vědomí: odborům MHMP

## Ládví - Praha 8

investiční akce 09211322

### Bytové domy

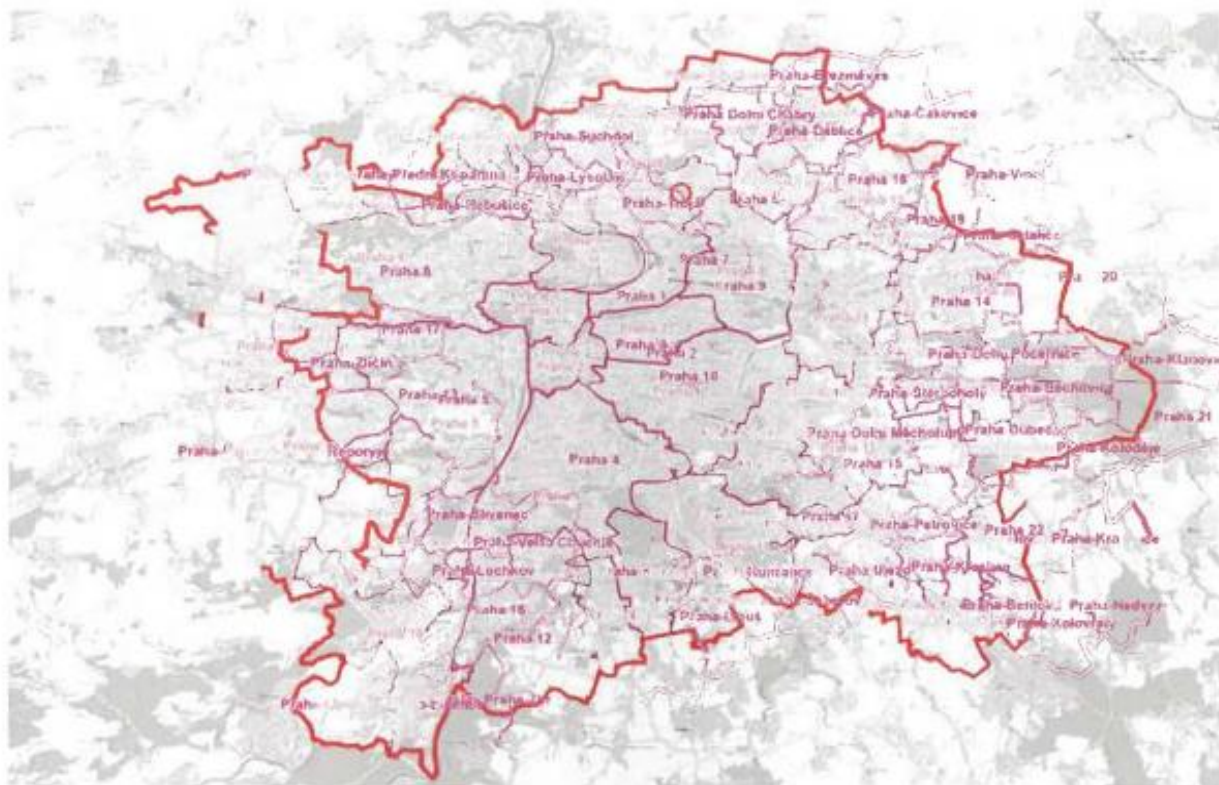


**Experimentální projekt dočasného využití kapacity stávajícího parkoviště pro stavbu nájemního bydlení, při zachování funkčnosti parkoviště, který počítá se zkráceným životním cyklem budovy.**

## List projektu

aktualizace 02. 07. 2021

## Lokalita – širší vztahy



Umístění v rámci metropole

## Lokalita – detail



<b>Pozemek</b>		<b>Územní plán</b>	
parc. č.	2401/12	plocha OV	2 862 m <sup>2</sup>
k. ú.	Kobylisy	HPP	2 400 m <sup>2</sup>
LV	1579		
výměra	2 862 m <sup>2</sup>		
<b>Území a souvislosti</b>			
<b>Makro</b>		<b>Mikro</b>	
<p>Lokalita Sídliště Ďáblice se nachází v katastrálním území Kobylisy. Sídliště tvořilo součást rozsáhlého projektu Severního Města a bylo vystavěno v 70. letech, stanice metra Ládví byla otevřena v roce 2004. V současné době trpí sídliště devalvací některých budov občanské vybavenosti, nedostatečnou údržbou velkých ploch veřejných prostranství. Mezi roky 1980 a 2011 navíc sídliště ztratilo 44 % obyvatel a z hlediska věkové skladby zde žije 34 0 obyvatel starších 65 let. Okrajová část sídliště při ulici Střelničná a v návaznosti na stanici metra Ládví je vhodná k transformaci a dostavbě s ohledem na charakter lokality a dotvoření výškové kompozice</p>		<p>Řešené území se nachází mezi ulicemi Střelničná, Davidkova, Taussigova a Střekovská na jižním okraji Sídliště Ďáblice. Dnešní parkoviště a nezastavěná obytná plocha sousedí na západě s kolonií řadových domků z 30. a 40. let. Z východní strany území sousední s pozemky CPI Reality, a.s. se záměrem na vybudování šestnácti podlažního bytového domu s komerční podnoží. Součástí území je věžový dům s kaskádovou podnoží z let 1970 a 1971. Dům byl určen pro krátkodobé a nerodinné bydlení a skládá se především z garsonek. V současné době jej pronajímá městská část Prahy 8. Parter působí neudržovaným dojmem nachází se zde služby a bar.</p>	
<b>Red Flags</b>		<b>S</b>	<b>W</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>výstavba ve stabilizované ploše dle platného územního plánu.</li> <li>výstavba v „ploše park ve volné zástavbě“ dle návrhu Metropolitního plánu</li> <li>aktivní spolky a obyvatelé bránící výstavbě na sídlišti</li> <li>spolupráce s Prahou 8 na případných stavebních úpravách / dostavbě věžového domu.</li> <li>urbanisticky hodnotné sídliště i architektura věžového domu, nutné citlivé řešení dostavby</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>350 m od stanice metra Ládví a tramvajové zastávky, u parcely zastávka autobusu</li> <li>občanská vybavenost a služby v rámci Sídliště Ďáblice a v návaznosti na metro</li> <li>rekreace – Ďáblický háj, vrch Ládví</li> <li>dobrá síť cyklotras</li> <li>urbanisticky ceněné sídliště</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>neudržované stavby občanské vybavenosti, neudržovaná veřejná prostranství</li> <li>nadprůměrné stáří populace sídliště Ďáblice, ubývání obyvatel, v kontextu velkých pražských sídlišť nižší podíl ekonomicky aktivních obyvatel a podprůměrná vzdělanost</li> </ul>
		<b>O</b>	<b>T</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>transformace okrajových částí sídliště – revitalizace, dostavba</li> <li>výstavba městského nájemního bydlení, rekonstrukce stávajícího domu MČ</li> <li>růst populace sídliště a její omlazování</li> <li>revitalizace veřejných prostranství, řešení zasakování dešťové vody</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>odpor místní komunity k jakékoli nové výstavbě</li> <li>pokračující trend stárnutí populace a vylidňování sídliště</li> <li>nespolupráce Prahy 8</li> <li>výstavba nejspíš nebude možná po přijetí Metropolitního plánu, území je v ploše parku ve volné zástavbě</li> </ul>

### **Sousedící záměry / stavby**

- Bytový dům Střelnická - CPI Reality, a.s. - záměr

### **Projektové prostředí**

- Rada hl. m. Praha
- Rada MČ Praha 8
- Magistrát hl. m. Prahy - HOM, INV MHMP; IPR Praha
- Úřad MČ Praha 8 - Odbor správy majetku, Odb. územního rozvoje a výstavby
- sousedé - CPI Reality, a.s. (CPI Property Group), vlastníci řadových domů v ul. Davídkova
- spolky - Krásné Kobylice z.s., Spolek přátel sídliště Ďáblice
- odborná veřejnost, obyvatelé sídliště

### **Priority**

- vypracování objemové studie pro další jednání o předprojektové přípravě
- archeologický průzkum,
- inženýrskogeologický průzkum,
- dendrologie

		Rozpočet	Rozdíl	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplacen
kód položka		1	2	3 (1+2)	4	5
<b>00000</b>	<b>Projekt celkem</b>	<b>159 469 780</b>	<b>0</b>	<b>159 469 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10000	Akvizice	28 362 400	0	28 362 400	0	
20000	Územní rozhodnutí	9 042 500	0	9 042 500	0	
30000	Stavební povolení					
40000	Tendrová DVZ	3 643 000	0	3 643 000	0	
50000	Realizace	116 490 900	0	116 490 900	0	
60000	Uvedení do provozu	1 930 980	0	1 930 980	0	
x8000	Rozpočtové rezervy	13 245 180	0	13 245 180	0	
		8,3%	0,0%	8,3%	0,0%	0,0%



## Návrh na schválení

kód položka	Rozpočet	Rozdíl	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplaceno
	1	2	3 (1+2)	4	5
20000 Územní rozhodnutí	9 042 500	0	9 042 500	0	0
30000 Stavební povolení					

➔ Začátek „fáze 2 a fáze 3“ Územní rozhodnutí a Stavební povolení (sloučené řízení)

Viz. příloha podrobný rozpočet, aktualizace 14. 6. 2021

➔ dokončení a oponentura zadání investora s „OBF“

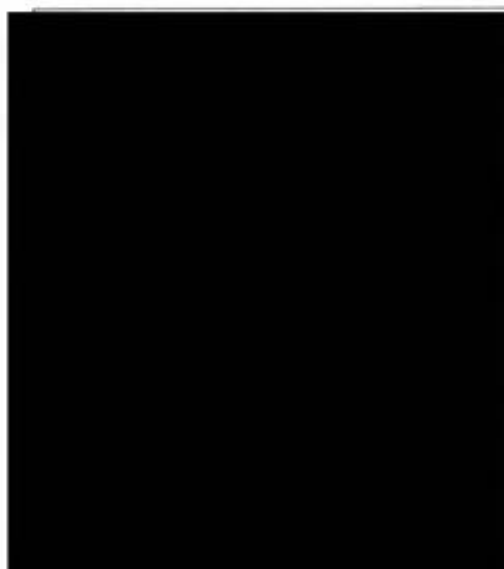
➔ klíčová aktivita je soutěž / výběr dodavatele projektových prací formou JŘBÚ  
kódy – 24104-24113, 24201

➔ uzavření smlouvy o dílo s dodavatelem projektových prací na všechny fáze,  
se závazkem pouze na fázi 2 - kód 24111

### Členové IEV

### Souhlas\*

\*Nehodící se škrtněte



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



V Praze dne

Podpisy členů IEV

### Přílohy

Příloha č. 1 – Rekapitulace rozpočtu

Příloha č. 2 – Podrobný pracovní rozpočet v elektronické verzi

## Ládví (ul. Davídkova)

		Rozpočet	Rozdil	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplaceno	Čerpání rozpočtu	Dokončení celkem	Změny	
kód položka		1	2	3 (1+2)	4	5	6 (3-4)	7 (4-5)	8 (5-3)	
<b>00000 Projekt celkem</b>		<b>159 469 780</b>	<b>30 000</b>	<b>159 499 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>↑ 159 499 780</b>	<b>131 137 380</b>	<b>-28 362 400</b>	
							v rozpočtu zbývá			
10000	Akvizice	28 362 400	0	28 362 400	0	0	28 362 400	0	-28 362 400	
20000	Územní rozhodnutí	9 042 500	0	9 042 500	0	0	9 042 500	9 042 500	0	
30000	Stavební povolení	0	0	0	0	0	0	0	0	
40000	Tendrová DVZ	3 643 000	20 000	3 663 000	0	0	3 663 000	3 663 000	0	
50000	Realizace	116 490 900	0	116 490 900	0	0	116 490 900	116 490 900	0	
60000	Uvedení do provozu	1 930 980	10 000	1 940 980	0	0	1 940 980	1 940 980	0	
x8000	Rozpočtové rezervy	13 245 180	0	13 245 180	0	0			0	
		8,3%	0,0%	8,3%	0,0%	0,0%				
<b>0000 mod</b>	<b>Bez finančních nákladů</b>	<b>159 469 780</b>	<b>30 000</b>	<b>159 499 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>↑ 159 499 780</b>	<b>131 137 380</b>	<b>-28 362 400</b>	
							v rozpočtu zbývá			
10000 mod	Akvizice	28 362 400	0	28 362 400	0	0	28 362 400	0	-28 362 400	
20000 mod	Územní rozhodnutí	9 042 500	0	9 042 500	0	0	9 042 500	9 042 500	0	
30000 mod	Stavební povolení	0	0	0	0	0	0	0	0	
40000 mod	Tendrová DVZ	3 643 000	20 000	3 663 000	0	0	3 663 000	3 663 000	0	
50000 mod	Realizace	116 490 900	0	116 490 900	0	0	116 490 900	116 490 900	0	
60000 mod	Uvedení do provozu	1 930 980	10 000	1 940 980	0	0	1 940 980	1 940 980	0	

## Důvodová zpráva

Pozemek v majetku HMP, který je ohraničen ulicemi Střelnická, Davidkova, Taussigova a Střekovská na jižním okraji Sídliště Ďáblice, vhodný pro přípravu projektu bytových domů byl předán Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizaci, (PDS) k hospodaření zřizovací listinou v roce 2020.

Následně byla tiskem R-38685, schváleným dne 19.4.2021 založena investiční akce 009211322 pod názvem „Davidkova - ověřovací studie“ do číselníku akcí.

V souladu se zněním zřizovací listiny PDS byl v roce 2021 ustanoven Investiční expertní výbor (IEV) PDS, který v souladu se svým statutem schválil podklady pro další postup přípravy projektu „Ládví – Praha 8, bytové domy“ spočívající ve schválení celkového rozpočtu projektu a zejména schválení celkových investičních nákladů a nákladů až do Fáze 2 projektu, tedy do fáze získání stavebního povolení.

List projektu potvrzený členy IEV tvoří přílohu č.1 usnesení tohoto tisku.

Statut IEV tvoří přílohu č.1 k důvodové zprávě.

Jmenovací dekrety členů IEV tvoří přílohu č.2 k důvodové zprávě

Cílem dalších kroků je získání vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP ke stavebnímu záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem a následně vypsání architektonické soutěže o návrh dle stanoviska ÚZR MHMP, 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.

Dle postupu a rozpočtu, který byl schválen IEV, bude PDS dále následně připravovat projekt tak, aby bylo dosaženo všech nutných kroků, které povedou k dokončení Fáze 2 – tedy vydání Územního rozhodnutí a stavebního povolení a následně bylo možné přejít k realizaci tohoto projektu.

PDS předkládá ke schválení další postup přípravy projektu zejména z hlediska investičních nákladů a jejich rozkladu na jednotlivé fáze. Součástí materiálu je rozklad nákladů a výnosů projektu s parametrem výnosnosti IRR, tedy ověření ekonomické udržitelnosti projektu v čase, za předpokladu adekvátního výnosu z budoucího nájemného. 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, kdy na základě rozpočtu projektu jsou předpokládány investiční náklady do dokončení Fáze 2 (vydání stavebního povolení) projektu v celkové výši 9,042 mil. Kč.

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.

Současně s dokončeným výběrovým řízením na výběr dodavatele bude PDS, v návaznosti na tento tisk, žádat RHMP o přidělení prostředků ve výši 1,085 mil. Kč na krytí těchto smluvně zajištěných dodavatelských prací. Předpokládá se, že zdrojem pro tyto prostředky bude Fond rozvoje dostupného bydlení.

S ohledem na složitost podmínek v místě zejména vzhledem na tzv. skrytý parkovací deficit v místě a současně vzhledem ke složitosti prosadit a obhájit ve stávajícím nastavení společnosti v lokalitě projekt, který by ekonomicky odpovídal potenciálu rozvoje území v bezprostřední blízkosti stanice metra a mohl tak přinést poměrně vysoké kapacity bydlení na tomto pozemku, byl zvolen experimentální speciální přístup k projektu. Projekt bude připraven jako projekt městského nájemního bydlení takovým způsobem, aby mohla být zachována funkce parkoviště v téměř současném rozsahu a stavební řešení bude takové, aby umožňovalo případnou změnu/demontáž takové stavby v horizontu přibližně 20 až 30 let a následně mohl být uchopen rozvoj celého širšího území kapacitně adekvátně k potenciálu celé lokality. Tato experimentální výstavba bude koncipována dle odhadů maximálně do úrovně 3NP s kapacitou 30 – 40 menších bytových jednotek a předpokládá se konstrukčně jako kombinovaná modulární stavba, pravděpodobně s využitím technologie dřevostaveb ve vysokém environmentálně udržitelném standardu. Architektonické řešení bude ze strany PDS pečlivě připraveno tak, aby projekt splňoval nejen parametry uvedené výše, ale současně se jednalo o koncept s kvalitním současným architektonicko-urbanistickým výrazem.

Rozpočet projektu je však koncipován s ohledem na budoucí výnosy s „plusovou“ bilancí pro město jako pro investora i přes kratší životní cyklus takto definované stavby.

Dalším cílem tohoto projektu je prověřit technické řešení i jeho administrativní aspekty a případně projekt tohoto typu multiplikovat na podobná místa v Praze - zejména typicky plochy na okrajích sídlištní zástavby využívané jako veřejná parkoviště, kde územní plán takové plochy/ pozemky definuje jako plochy pro bydlení.

Předpokládaný další postup projektu „Ládví – Praha 8, bytové domy“:

09-10/2021 vypsání otevřeného výběrového řízení na zpracovatele dokumentace pro sloučené územní řízení a stavební řízení, (příčemž zpracovatel dokumentace může být případně i hlavním dodavatelem realizační fáze tzv. modulární výstavby)

12/2021 – výběr zhotovitele projektové dokumentace pro sloučené stavební a územní řízení

03/2022 - 05/2022– předběžná projednání dokumentace, stanoviska DOSS

09/2022 – předpokládané vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení stavebním úřadem

Na prvním jednání Investičního expertního výboru PDS byl schválen další postup a rozpočet níže uvedených bytových projektů připravovaných PDS s těmito základními parametry:

říska	projekt	hrubá podlahová plocha projektu	počet bytů (odhad)	Etáž - územní řešení *	řádek stavební povolení *	řádek tendr - D27	Dle činnosti pro a celk. výše úhr+SP+ tendr	řádek realizace - celková stavební náklady **	stavění náklady / m <sup>2</sup> (D2)	IRR dle stavění IFR
R-43023	V Botanice - Praha 5	6 000	80		17 831 224	6 903 000	24 734 224	272 302 300	45 391	4,70%
R-43252	Vršovičská - bytové dům	14 900	130		22 393 560	23 120 550	45 514 110	652 614 500	42 457	3,93%
R-43253	Dojná Požeráček - Projekt č.1	27 526	330	35 123 211	24 485 602	33 413 887	95 029 700	1 140 271 584	41 425	3,85%
R-43536	Palmovka - zenklova	3 836	30		9 240 786	6 629 800	16 170 586	128 085 600	33 395	5,10%
R-43564	Nová Dvory - Projekt 4 - bytové a souprávkový dům	3 600	30		11 081 630	9 426 800	22 508 430	128 421 950	35 682	6,28%
<b>R-43596</b>	<b>Ládví - Praha 8</b>	<b>2 400</b>	<b>35</b>		<b>9 042 500</b>	<b>3 643 000</b>	<b>12 685 500</b>	<b>116 493 000</b>	<b>48 536</b>	<b>x</b>
R-43633	Nový Zichov - Praha 5	1 175	20		5 844 350	4 387 500	10 231 850	46 679 850	42 281	3,81%

\* Dle úhr. zastavění plochy - schválená řádek projektu a rozpočtový rámec dle požadovaného rozsahu projektu dle územního rozhodnutí IFR PDS

\*\* celková stavění náklady (při předpokládaných cenách stavebních materiálů, pracovních sil, energií a ostatních vstupů) - bez DPH a bez úhr. SP a tendr - celková stavění náklady (při předpokládaných cenách stavebních materiálů, pracovních sil, energií a ostatních vstupů) - bez DPH a bez úhr. SP a tendr

## Přehled schvalovaných projektů z hlediska rozpočtového výhledu

	Číslo investiční akce	Název investiční akce	Název projektu	2021*	2022**	2023	2024+ (až 2035)	Celkové investiční náklady***
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045874	Smíchov - V Botanice	V Botanice - Praha 5	700 000	14 300 000	132 500 000	171 640 000	319 340 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045898	Vršovická - bytový dům	Vršovická - bytový dům	100 000	4 890 000	360 800 000	365 190 000	731 000 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045709	Dolní Počernice - bytová výstavba	Dolní Počernice - projekt č.1	1 000 000	16 000 000	47 000 000	301 480 000	365 480 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045884	Palmovka - Zenklova	Palmovka - Zenklova	200 000	1 150 000	5 400 000	146 910 000	153 660 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045890	Nové Dvory PROJEKT 4	Nové Dvory - PROJEKT 4 - bytový soubor Isarový Dvůr	600 000	2 000 000	193 000 000	204 400 000	400 000 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045902	Davidkova - ověřovací studie	Ládví - Praha 8	100 000	2 200 000	2 000 000	337 700 000	342 000 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045875	Nový Zlíčev	Nový Zlíčev - Praha 5	600 000	13 480 850	62 750 000	65 169 150	143 000 000
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045881	Na Hutích PROJEKT 4 - školka	Na Hutích PROJEKT 4 - školka	600 000	8 825 000	62 000 000	28 575 000	100 000 000
* prostředky na rok 2021 dle rozpočtového opatření č.ik - R-40138								
** předpoklad finanční podpory v roce 2022								
*** přepočítané celkové investiční náklady dle zákona č.303/85 - zaokrouhlení na celé tisíce Kč								
četby jednotky: učená DPH								