

Z – 150

Název materiálu: Plánovací smlouva a dohoda o vypořádání pro záměr výstavby v lokalitě Měcholupy City dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a zástavní smlouva uzavírané v souvislosti s plánovací smlouvou

Předkladatel:
RMČ Praha 15

.....

Obsah materiálu:

1. Návrh usnesení
2. Důvodová zpráva
3. Příloha č. 1 – Plánovací smlouva včetně příloh – N
4. Příloha č. 2 – Dohoda o vypořádání včetně příloh – N
5. Příloha č. 3 – Zástavní smlouva včetně příloh – N

Materiál je předkládán na základě:

Projednáno s:

JUDr. Blanka Vlková, vedoucí odboru OPVZ

.....

Přizvat:

Zpracoval:

Ing. Petr Neumann, místostarosta

.....

Městská část Praha 15
Zastupitelstvo městské části

USNESENÍ

číslo Z – 150
ze dne 16. 9. 2026

Plánovací smlouva a dohoda o vypořádání pro záměr výstavby v lokalitě Měcholupy City dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a zástavní smlouva uzavírané v souvislosti s plánovací smlouvou

Zastupitelstvo městské části

I. bere na vědomí

že, v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022, ve spojení s usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 22/10 ze dne 27. 3. 2025, byly za účasti městské části Praha 15 dokončeny návrhy plánovací smlouvy, dohody o vypořádání a zástavní smlouvy, které jsou přílohami č. 1 až 3 tohoto usnesení

II. souhlasí

1. s uzavřením plánovací smlouvy a dohody o vypořádání mezi hl. městem Prahou, městskou částí Praha 15 a společnostmi Měcholupy City s.r.o. a JRD Delta s.r.o., které jsou přílohami č. 1 a 2 tohoto usnesení
2. s uzavřením zástavní smlouvy mezi hl. městem Prahou, městskou částí Praha 15 a společností Měcholupy City s.r.o., která je přílohou č. 3 tohoto usnesení

III. ukládá

Michalu Fischerovi, starostovi, podepsat smlouvy, dle bodu II. tohoto usnesení

T: 8. 10. 2026

Z: Michal Fischer

Michal Fischer
starosta MČ Praha 15

Mgr. Jitka Kolářová
1. místostarostka MČ Praha 15

Předkladatel: RMČ Praha 15
Zajišťuje: Michal Fischer, starosta
Na vědomí:

Důvodová zpráva k usnesení č. Z – 150 ze dne 16. 9. 2026

Obsahem předkládaného materiálu je návrh na schválení dohodnutého návrhu plánovací smlouvy a dohody o vypořádání mezi hl. m. Prahou, městskou částí Praha 15 a společnostmi Měcholupy City s.r.o. (dále jen „Investor“) a JRD Delta s.r.o. (dále jen „Další účastník“) v lokalitě tzv. Měcholupy City, určené pro vznik nové obytné čtvrti na území Prahy 15 v území ohraničeného ulicemi K Měcholupům, Kutnohorskou, Za zastávkou a železniční tratí. Plánovací smlouva a dohoda o vypořádání jsou přílohami č. 1 a 2 usnesení.

Návrh plánovací smlouvy a dohody o vypořádání byl zpracován v souladu s principy Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která byla schválena usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022, ve spojení s usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 22/10 ze dne 27. 3. 2025 (dále jen „Metodika“). K uvedené metodice bylo Zastupitelstvem městské části Praha 15 přijato usnesení Z – 199 dne 8. 6. 2022.

Návrh plánovací smlouvy byl připravován v souvislosti se schválením nového územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu (dále jen „MPP“). MPP podmiňuje rozhodování v dotčeném území uzavřením podmiňující plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou a stavebníkem. Předkládaná plánovací smlouva byla připravena tak, aby splňovala požadavky na podmiňující plánovací smlouvu dle MPP, jejíž uzavření je podmínkou pro budoucí realizaci investičního záměru Investora.

Plánovací smlouva stanovuje podmínky spolupráce smluvních stran a podmínky poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného záměrem Investora. Plánovací smlouva řeší také součinnost a postup municipalit při realizaci investičního záměru, vč. s tím souvisejících závazků dle § 131 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „Stavební zákon“).

Investor se v předkládané plánovací smlouvě zavazuje dodržet při realizaci investičního záměru sjednané základní parametry, zejména maximální kapacitu HPP a další regulativy vyplývající z regulačního výkresu, a poskytnout municipalitám dohodnuté plnění Investora. Území řešené plánovací smlouvou je vymezeno v přílohách č. 1 plánovací smlouvy. Investiční záměr spočívá ve výstavbě bytových domů a související občanské vybavenosti, dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Závazky plynoucí z předkládaných návrhů plánovacích smluv mají pozitivní dopad do majetku hl. m. Prahy. Celková výše sjednaného plnění Investora činí dle principů Metodiky 388 mil. Kč, z toho 152,4 mil. Kč činí plnění ve formě finančního příspěvku. Příspěvek v částce 147 mil. Kč bude uložen do **Fondu spoluúčasti investora na rozvoji území**, který spravuje hl. m. Praha a bude určen zejména na rozvoj veřejné infrastruktury v lokalitě investičního záměru na území městské části (např. projekt lávky, sportovní hřiště apod.) a dále paušální náhradu administrativních nákladů spojených s přípravou a administrací plánovacích smluv. Městská část již obdržela příspěvek 5,4 mil. Kč dle předchozí smlouvy o spolupráci. Nefinanční plnění spočívá zejména v realizaci přeložek vedení velmi vysokého napětí a plynovodu, **vybudování náměstí s prvky modrozelené infrastruktury a mateřské školy s kapacitou 75 míst**, v převodu souvisejících pozemků a dále pozemků určených pro občanskou vybavenost a parkovací domy na hl. m. Prahu. Investor rovněž vyhradí 14 678 m² HPP pro budoucí realizaci veřejné občanské vybavenosti, kde se **počítá s výstavbou nové školy**. Tato první fáze projektu umožní vytvoření **nového nádraží se spojovací komunikací a navazujícího nového veřejného prostoru (náměstí) s veřejnou modrozelenou strukturou**. Vytvoří se **nové parkovací kapacity (cca 375míst), kde se počítá, že na střechách P+R parkovišť vzniknou nová sportoviště**.

K zajištění peněžitých i nepeněžitých závazků Investora z plánovací smlouvy a dohody o vypořádání budou ve prospěch hl. m. Prahy a městské části zřízena dvě zástavní práva ve stejném pořadí k pozemku parc. č. 537/18 v k. ú. Horní Měcholupy o výměře 16 777 m². Zajištěná částka činí celkem 383 791 627,- Kč, z toho 324 915 737,- Kč ve prospěch hl. m. Prahy a 58 875 890,- Kč ve prospěch městské části. Zástavní práva vzniknou vkladem do katastru nemovitostí a budou se postupně uvolňovat a zajištěné částky snižovat v návaznosti na plnění jednotlivých závazků Investora.

Souhlas Rady hl. m. Prahy s uzavřením plánovací smlouvy, dohody o vypořádání a zástavní smlouvy, byl dán usnesením R – 59628 dne 31. 8. 2026 a tyto byly následně předloženy Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení dne 10. 9. 2026. Dne 2. 9. 2026 byl schválen předmětný materiál Radou MČ Praha 15 usnesením R – 1664. Uzavření plánovací smlouvy, dohody o vypořádání a zástavní smlouvy bylo dne 7. 9. 2026 projednáno Finančním výborem MČ Praha 15 se souhlasným stanoviskem. Dne 8. 9. 2026 byla předmětná plánovací smlouva včetně příloh projednána Výborem územního rozvoje MHMP na svém zasedání s doporučením předložit tento materiál Zastupitelstvu MHMP ke schválení.