|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| imgLogo | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY | **Zápis z jednání** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pro | **Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov** | | | | |
| Přítomni | **Vilém Anzenbacher – předseda komise,**  **Petr Hlaváček, Leoš Anderle, Anna Šídová, Michal Bregant, Tomáš Mikeska, Tomáš Sladký, Tomáš Winter, Lada Kolaříková, Tomáš Drkal, Veronika Bokšteflová, Jitka Romanov, Jaroslav Konvalinka, Lenka Vostrá, Zdeněk Völfl** | | | | |
| Věc | **Zápis z 12. jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov, které se konalo dne 20. 10. 2021 od 13:00 v budově Nové radnice, zasedací místnost č. 135** | | | | |
| Zpracovala | **Amáta Vohradská** | Počet stran | **6** | Datum | **20. 10. 2021** |

Předseda Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov Vilém Anzenbacher (dále jen předseda) zahájil jednání ve 13:00. Přivítal přítomné osoby na hybridním jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov (dále jen Komise) a na úvod sdělil, že projekt Nákladového nádraží Žižkov postoupil do své druhé fáze. Pozdravil a představil zároveň zástupce společnosti Grant Thornton, která zpracovává ekonomickou analýzu.

Program jednání:

1. Informace o dosavadním průběhu fáze II projektu
2. Prezentace ekonomické analýzy společností Grant Thornton
3. Očekávané další kroky
4. Diskuse

Zápis

1. Informace o dosavadním průběhu fáze II projektu

Na úvod pan předseda shrnul dění od poslední schůze Komise. Průběh minulých let byl označen jako fáze I, která obsahovala právní analýzu a celkové nastartování projektu, včetně sepsání memoranda. Fáze I byla ukončena a nyní začala fáze II, jež má několik cílů. V prvé řadě se zadalo zpracování ekonomické analýzy, která je důležitá pro rozhodování HMP o míře účasti na společném podniku. Na základě právní a ekonomické analýzy bude vytvořen tisk, jež bude popisovat HMP tři různé možnosti zapojení se a dávat k tomu zároveň ekonomický i právní rámec a socioekonomický příběh. Ekonomická analýza by měla být v průběhu následujícího měsíce ve své finální podobě. Hned po jejím dokončení začnou práce na konsolidujícím dokumentu, z něhož vznikne tisk pro rozhodnutí HMP o tom, zda a jakým způsobem se chtějí do tohoto projektu zapojit. Toliko k časovému rámci. Pokud do měsíce bude ekonomická analýza dokončena, tak lze předpokládat, že konsolidující dokument může být rámcově připraven v lednu 2022.

Co se týká technické práce na projektu, tak se co 14 dní scházela pracovní skupina, jež je složena nejen z členů Komise, ale i ze zástupců dalších zapojených subjektů. Průběžně tak byly předávány informace o současném průběhu a vývoji projektu. Všichni z přítomných jsou samozřejmě na jednání pracovní skupiny vítáni, rád je přidá na mailing list.

Pan Hlaváček navázal na úvodní slovo pana předsedy s dalšími informacemi. Stále probíhají jednání ohledně územní studie a nastala drobná korekce ve věci školství. Habrova ulice stále zůstává rezervou, do budoucna se bude řešit téma výkupu nebo změny územního plánu. Základní škola bude nejspíše umístěna do budovy novostavby ve východní části objektu. Na vzhled pro tuto stavbu by měla proběhnout soutěž nebo workshop, jehož součástí bude řešení i nově vznikajícího centrálního prostoru. Bude se jednat o objekty přímo navazují na stávající křídla nákladového nádraží. Mezi nimi vznikne prostor dostupný pro sport. Na příčné ose sever-jih se tak vytvoří moderní centrální prostor, který se rozebere na workshopu, aby se jeho podobě věnovala řádná péče. Výhoda tohoto řešení bude, že vznikne dobrý prostor pro školu s dostatečně prostorným sportovištěm, jež by mohlo zároveň sloužit i pro specifickou či soukromou školu v jižním křídle NNŽ.

Pan Völfl navázal s informací, že dle poslední dohody bude část stávajícího křídla sloužit pro novou školu, stejně tak bude škola i v nově dodané části nově postavené budovy. Počítá se s tím, že školství (libovolného stupně) by mělo být umístěné v jižní části ve 4 segmentech a v severní části ve 2 segmentech. Představa je, že u ukončení rampy bude postaveno ústřední sportoviště, jež nebude limitované rampou, a mělo by tak dojít k pozvolnému přechodu od školních sportovišť k veřejnému komunitnímu prostoru. Je snaha zachovat průchodnost územím v co nejvyšší míře.

Pan předseda poděkoval za doplnění a dodal, že se počítá s tím, že bude možné prosklít i vnitřní stěny historické budovy, zatímco vnější si zachovají svou historickou podobu.

Pan Hlaváček navázal s tím, že novostavby musí být jasně stavebně oddělené od historické budovy. Počítají s tím, že funkce v historické budově budou respektovat stávající rozhodnutí o využití budovy. Došli však k závěru, že škola, jež by měla být jednou z prvních postavených, bude snáze realizovatelná v novostavbě. Neoslabí to však případné využití historické budovy pro školství, ať již se bude jednat o SŠ či školu soukromou.

Paní Vostrá položila dotaz, zda bude sportovní areál ve vnitrobloku veřejně přístupný, či zda bude mít škola sportoviště oddělené.

Dle pana Hlaváčka je to přesně ten problém, který by se měl na workshopu vyřešit. Předpoklad zatím je mít část sportovišť oplocenou, část nechat veřejně přístupnou. Průchod ve směru západ-východ by však měl být plně zajištěn bez ohledu na zvolené řešení.

Paní Vostrá však namítla, že by to tím došlo k limitaci prostupnosti veřejnosti do dalších částí objektu.

Pan předseda však věří, že jednání s památkáři dopadnou příznivě a areál bude plně průchozí. Na ose sever-jih by rampy měly být prolomené schodišti, aby budova dýchala a lidé mohli procházet. Je mu naprosto jasné, že průchodnost je naprosto klíčová pro oživení a celkovou funkci vnitřního prostoru.

Zápory navrhovaného řešení si dle pana Hlaváčka všichni uvědomují, ale velkým benefitem moderní školské stavby možnost vzniku živého centrálního prostoru vytvořeného křížem, tedy osou sever-jih a západ-východ, což vytváří předpoklad k vytvoření parku. I z toho vyplývá, že průchod objektem po ose západ-východ by měl být v co nejvyšší míře zajištěn, nyní ale neumí říci přesně jak. Když půjde od západu, tak se tam bude nacházet městský prostor, jež následně přejde do přírodnějších prostor, následně do kombinace parku a městského charakteru a následovat bude přechod zpět do parku.

Pan předseda doplnil, že průchodnost po obou osách bude zajištěna. V čelní části se rampa sice již nedá nijak zapřít, ale počítá se s tím, že zbytek terénu bude postupně stoupat, až rampa splyne s parkem. S památkáři již řešili postupné stoupání kvůli tramvaji. Myslí se ale i na to, aby byl areál bezbariérově průchozí všemi směry.

Paní Šídova doplnila, že jsou zároveň vedeny debaty ohledně vyrovnání terénu a vytvoření veřejného prostoru uvnitř budovy a výškové vyrovnání terénu o cca 1 m je v dokumentu zakotveno.

Pan Konvalinka upozornil na to, že hřiště je plánována v prostorách, které nyní patří fyzickým osobám. Není tedy zatím ani oceněno..

Dle pana předsedy jsou novostavba školy a přiléhající hřiště plánované jako samostatné projekty, které budou muset být majetkově řešeny samostatně.

Paní Šídová doplnila, že hřiště je do plánů nově dodáno, stejně tak tělocvična tam původně nebyla. Mělo by to být však zapracováno v poslední aktualizaci.

Pan Hlaváček na závěr bodu zmínil, že finalizují jednání o kontribucích. Je potřeba udělat konsensuální dohodu, aby vůbec došlo k stavbě významné školské stavby a zisku pozemků, které pro ni HMP potřebuje. Myslí si, že změna může proběhnout na jaře 2022.

1. Prezentace ekonomické analýzy společností Grant Thornton

Pan předseda si vzal k tomuto bodu úvodní slovo a informoval, že současná verze je stále jen draft. Připomínky, jež k ní byly zaslány, byly naprosto zásadní, což odpovídalo logice materiálu. Chtěli poslat k připomínkám co nejranější verzi materiálu, aby bylo i v průběhu tvorby analýzy možné je reflektovat a samotnou ekonomickou analýzu udělat co nejvíce přiléhavou k připomínkám členů Komise. Následně představil pány Jana Havelku a Karla Vaňka z Grant Thorton, kteří se ujali prezentace analýzy.

Pan Havelka si pro členy Komise připravil prezentaci a na závěr ukáže i ekonomický model. Sbírali data od všech zapojených entit, součástí analýzy jsou prognózy vycházející ze znaleckých posudků. Řeší v analýze tři různé varianty a jaké by měly dopady na HMP, např. jaká by byla náročnost, kdyby Praha namísto této investice odkupovala obdobné prostory.

Varianta A uvažující o vytvoření společného podniku HMP se Sekyra Group má nejvyšší míru výnosnosti, ale v rámci tohoto zhodnocení se zvažují i socioekonomické benefity pro společnost a obyvatele městské části Praha 3. Tyto benefity zahrnují např. větší míru zeleně v oblasti či snížení míry nezaměstnanosti. Jediná varianta A má čistou současnou ziskovou hodnotu.

V rámci celé analýzy se uvažuje o nákladech spojených s revitalizací a akvizicí objektu. Příjmy pak plynou z pronájmů jednotlivých objektů. V modelu je uvažován i samotný prodej prostor, kdy by HMP jen odkoupilo jednotlivé sekce a následně je přeprodalo dále. I z důvodu započítání socioekonomických benefitů zvolili variantu pronájmu, aby bylo možné mezi variantami porovnávat příjmy v následujících letech.

Dodavatelé analýzy se také dívají na další opuštěné budovy a prostory na Praze 3, což je případ varianty C, kdy počítají nákladnost odkupu obdobných prostor. V rámci Prahy 3 by bylo nutné tento projekt rozdělit a umístit na několika místech, což je v modelu také zapracováno.

V rámci bytových prostor se ve všech variantách zvažuje také dostupné bydlení. Nájem pak činí cca 145 Kč/m2 za měsíc.

Prověřeny byly i brownfieldy jako takové, jejich popis, počty v ČR, funkce současné a dřívější a zejména pak jaké jsou dostupné možnosti získat dotace na jejich revitalizaci. Očekává se, že dotace z NPO by mohly pokrýt cca 30 % z celkové částky. Výzva nicméně není stále vypsaná a je možné, že některé z projektů nezahrnou region Praha, takže hrozí nemožnost dotace využít.

Při porovnání variant navzájem tak vychází nejvhodněji varianta A, která mimo nejvyšší ziskovosti a dostatku kontroly má i vysoké socioekonomické benefity, které ve variantě C chybí. U varianty B se pak jedná o čistě finančně ztrátový projekt. U varianty A by byl možný i tok benefitů z NPO, což by pokrylo cca 17,5 mil. Kč. U varianta B by HMP muselo udělat závazek do budoucna na základě SoSBK či obdbné a výše ekvity by byla 700 mil. Kč a bylo by nutné počítat se zvýšeným rizikem ztráty kontroly mezi lety 2022-2026.

Následně se přistoupilo k prezentaci ekonomického modelu, jeho logiky a vstupů. Celý projekt je popsán i z pohledu následujících 40 let, tedy dle odpisových skupin. Jsou zde porovnány i varianty pronájmu prostor či jejich odkupu. V rámci modelu se řeší i různá data nastěhování a z toho plynoucí příjmy z pronájmů, pro něž se používá predikce nemovitostního trhu.

Odpisy jsou prognózovaný do budoucích let, a to pro obě varianty A a B. Tabulka také umožňuje spočítat si breaking point, aby HMP bylo schopno určit cenu, za kterou prodávat prostory, aby bylo s náklady na nule.

Pan Winter poděkoval za detailní prezentaci a poznamenal, že se při jednání na Akademii věd uvažovalo také o prodeji celého shell & core, což zde nebylo zmíněno.

Pan Havelka poznamenal, že to zahrnuto bylo, jen to pojmenovaly trochu jinak. Prodej shell & core je právě ten výpočet breaking pointu, za kolik by mohlo HMP prostory prodávat, aby to nebylo ztrátové.

Pan Zátopek doplnil, že by rádi do příští středy (17:00) sesbírali finální připomínky k ekonomické analýze a ekonomickému modelu. Následně je předají Grant Thorton, aby analýzu finalizovali a mohli HMP zaslat finální verzi, aby bylo možné se s projektem posouvat dále.

1. Očekávané další kroky

Pan Mikeska se otázal, jak konkrétně se změna územního plánu promítne na stavbě a jak tedy budou řešeny prostory pro školu?

Paní Šídová poznamenala, že pokud HMP vstoupí do soukromého podniku, tak přibližně 50 % z něj musí být směřováno pro veřejný účel. Mají záměr v objektu umístit třeba i soukromou školu. Novostavba základní školy však není zahrnuta do tohoto modelu, tu by neřešil společný podnik, ale jednalo by se o relativně samostatný projekt.

Pna Dobeš doplnil, že o ZŠ se můžeme bavit mimo tuto část diskuse. HMP by řešilo pozemky a následně i stavbu budovy samostatně. Podstatné však pro nyní je, aby byl vnitroblok majetkem HMP, což bude pro následující stavbu školy naprosto klíčové.

Paní Šídová odvětila, že analýza počítá s tím, že sportoviště a pozemky uvnitř objektu by společný podnik přeprodal HMP. Bude to ale nutné pohlídat ve smlouvě o kontribucích, ale tím nezatěžovali nyní zadanou ekonomickou analýzu.

Pan předseda navázal s informací, že dostavby škol jako takových jsou sice na společný podnik a ekonomickou analýzu napojeny, ale jedná se o ekonomicky samostatný příběh. Co se týče centrálního prostoru, tak s ním je počítáno, že bude převeden na HMP.

Pan Dobeš poděkoval za vysvětlení a vyjádřil obavu, že se můžeme dostat do situace, kdy pozemky nebudou prodány, protože to není nikde smluvně zakotveno. Co se týče školské vybavenosti, tak již nyní probíhá diskuse se soukromými školami, které vyjádřily o prostory zájem.

Paní Šídová navázala s informací, že přestože od začátku bylo zvažováno umístění ZŠ v historické budově, umístění v novostavbě dává větší smysl. V létě se již však ozval zájemce z řad soukromého školství, jež bude koncipováno na menší počet žáků a mít zároveň i menší požadavky na plochu.

Pan Dobeš komunikoval otázku i středního školství a navrhl přizvat na další jednání Komise nebo pracovní skupiny také pana náměstka Hlaváčka a radního Šimrala. Pokud by existoval prostor pro umístění SŠ, tak by o tento prostor byl jistě zájem.

Paní Šídová poděkovala za podnět, HMP bude hledat budoucí nájemce i pro severní křídlo a podpořila přizvání pánů Hlaváčka a Šimrala.

Pan předseda doplnil, že hygienické podmínky pro umístění školy splňují i části spodní historické budovy, protože i ty bude možné prosklít, aby byl v učebnách dostatek světla. Z pohledu dispozice samotných učeben bude možné některé ze sloupů odstranit. V horní nástavbě pak je samozřejmě dispoziční volnost.

Pan Bregant se otázal, jak bude řešena nástavba a výškové změny na budově?

Pa předseda zareagoval s tím, že počítají s kontrastní přístavbou, aby byla nově přistavená část přiznána. Počítá se zatím s dvěma novými patry.

Paní Šídová doplnila, že požadavkem NPŮ je, aby první dvě sekce zůstaly intaktní, jelikož tam není dostavba památkáři akceptována. Co se týče dalších křídel, tak požadavky památkářů na nástavbu by se směrem na východ měly rozvolňovat. Řešily se dva problémy, okna a sloupy, o čem již bylo hovořeno.

Pan předseda navázal s tím, že další debaty s památkáři budou ještě probíhat. Má ambici zasadit se o moderní nástavbu na obou křídlech až k čelní budově, případně i na celé budově. Bude se pokoušet objemově budovu co nejvíce navýšit.

Pan Winter výše uvedené jednání s památkáři podpořil.

Paní Kolaříková se otázala, zda předmětem jednání bude i urbanismus objektu. Bylo totiž na minulých jednáních řešeno, zda je vůbec možné jej narušit, např. prodloužením již stávajících křídel.

Paní Šídová oznámila, že již debatovali prodloužení severního křídla, jižní křídlo zatím však neřešili. U severní dostavby zaznělo, že památkáři hodnotí pravoúhlý půdorys ve tvaru U jako nejdůležitější prvek stavby a striktně odmítli uzavření objektu do obdélníku. Návrh na prodloužení křídla však respektovali a neměli s tím problém. Padl však požadavek, aby nová budova měla modernější ráz a aby bylo vidět, kde se na starou budovu nastavuje část nová.

Pan Mikeska se otázal, zda je již vypracovávaný nový znalecký posudek či kdy bude k dispozici?

Pan předseda zareagoval, že vzhledem k nastalým změnám v projektu je znalecký odhad dokončován teprve nyní. Pro účely ekonomické analýzy operujeme s předodhadem, historicky již byl objekt oceněn, ale uzavřené dohody ovlivní cenu poté, co bude změněn územní plán.

Pan Bregant podotkl, že ČD měly původně zájem prodat objekt jen jedinému subjektu. Jak se k tomu staví nyní?

Dle pana předsedy se ČD opět lehce přiklánějí k prodeji v jeden okamžik dvěma subjektům, ale není to nikde zafixováno. Přímo tato problematika byla řešena při tvorbě memoranda. Nepředpokládá, že by to ale měl být problém.

Paní Šídová poznamenala, že aby byl prodej uskutečnitelný dvěma subjektům zároveň, tak je potřeba budovu rozdělit. Dělení však může proběhnout až po změně územního plánu.

1. Různé

Dále již nikdo další neměl připomínky, pan předseda všem poděkoval za účast a za debatu a v 14:20 ukončil jednání.

**Úkoly:**

1. Zaslat připomínky k ekonomické analýze a ekonomickému modelu

Pro: všichni členové Komise

Termín: do 27.10.2021 do 17:00