

---

Pro **Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov**

---

Přítomni **Vilém Anzenbacher – předseda komise,  
Leoš Anderle, David Blažek, Michal Bregant, Jan Chabr, Tomáš Mikeska, Iva Petrová,  
Jan Rak, Tomáš Winter, Tomáš Sladký**

---

Omluveni **Petr Hlaváček, Jiří Svrček, Hana Třeštíková, Jan Vořechovský**

---

Věc **Zápis z 13. jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov, které se  
konalo dne 8. 6. 2022 od 13:00 hybridně v paláci Adria a prostřednictvím platformy  
Microsoft Teams**

---

Zpracovala **Amáta Vohradská**

Počet stran **5**

Datum **8. 6. 2022**

---

Předseda Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov Vilém Anzenbacher (dále jen předseda) zahájil jednání ve 13:05. Přivítal přítomné osoby na hybridním jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov (dále jen Komise) a na úvod přítomné seznámil s návrhem programu, k němuž nebyly námítky.

Program jednání:

1. Uvítání nových členů
2. Shrnutí stavu od posledního jednání
3. Debata k návrhu smlouvy o budoucím založení obchodní společnosti
4. Různé

Zápis

- 1) Uvítání nových členů

Na úvod pan předseda sdělil, že od minulého setkání Komise došlo k obměně jejího složení.

Původní členové byli zástupci subjektů zapojených do projektu či se sami přihlásili při zřizování Komise přihlásili. K drobným personálním změnám ve složení došlo již dříve, avšak až nyní nastala potřeba větší obměny členů Komise. Někteří členové přestali být z různých důvodů aktivní, což mimo jiné způsobovalo problémy s usnášeníschopností Komise. V posledních měsících se proto přešlo k operativnějšímu modelu setkávání se hybridní formou každých 14 dní v rámci pracovní skupiny. V pracovní komisi jsou jak členové komise, tak i další zainteresované skupiny. Tento model se velmi

osvědčil, často se připojovali na konkrétní jednání i ti, s nimiž bylo potřeba v danou chvíli něco řešit a členy komise nebyli. Původní složení Komise bylo navíc zastaralé, některé zúčastněné subjekty neměly v Komisi své zástupce. Z toho důvodu byl předložen návrh na změnu členů Komise na jednání Rady HMP. Na jednání byli představeni dva noví členové:

První z nich je Eva Petrová, vedoucí developerských projektů z Českých drah která se již účastnila i několika setkání pracovní skupiny. Druhým je David Blažek, který je staronovým členem Komise, jelikož již v minulosti v tomto orgánu zasedal.

## 2) Shrnutí stavu od posledního jednání

Pan předseda úvodem sdělil, že na minulém jednání Komise došlo k představení ekonomické analýzy. Od té doby se pravidelně scházela pracovní skupina co 14 dní. Vývoj od posledního jednání Komise byl poměrně dramatický: v původních plánech projektu byla zakotvena vize zvládnout do konce tohoto volebního období předložení dokumentace k založení společného podniku, který se na základě ekonomické analýzy a dlouhodobého konsensu a směřování Komise ukázal jako možný a preferovaný. Nicméně se při jednání na MHMP narazilo na problém s časovou flexibilitou, jelikož takto zásadní krok, jako je vstup do společného podniku, potřebuje z pohledu MHMP svůj čas a je zapotřebí projít mnoha procesy, které se nedají urychlit. Zároveň probíhala jednání spojená se změnou územního plánu a dále diskuze mezi Městskou částí Prahou 3 a developery, kdy právě jedním z požadavků MČ Praha 3 bylo založení tohoto společného podniku. Vzhledem ke končícímu volebnímu období a s tím spojeným vytížením zaměstnanců MHMP jinými projekty se založení společného podniku ukázalo jako do konce volebního období časově nestihnutelné. Proto bylo dále analyzováno, jaké kroky lze do září zvládnout, a které by zároveň projekt významně posunuly. Byl tak vytvořen „*term sheet*“ ukazující harmonogram následujících kroků. Tento *term sheet* není závazný, co se týká závěrečného rozhodnutí, avšak fixuje a definuje dosažený stav jednání a ukazuje budoucí kroky.

## 3) Debata k návrhu smlouvy o budoucím založení obchodní společnosti

Pan předseda stručně okomentoval návrh předložené smlouvy: její uzavření slouží k tomu, aby se serióznějším způsobem definoval záměr smluvních stran, tedy aby se strany zavázaly k pokračování v jednáních definovaných v smlouvě a vznikla tak podkladová dokumentace pro rozhodnutí o založení či nezaložení společného podniku. Co se týče schvalovacího procesu, tak o uzavření smlouvy musí samozřejmě hlasovat i Zastupitelstvo HMP.

K obsahu dokumentu: v úvodu je definována a rozpracovávána historie projektu. Smlouva sice obsahuje i závazky, které jsou však formulovány tak, že respektují volnost rozhodování Zastupitelstva ohledně (ne)založení společného podniku, neváže tedy Zastupitelstvo k tomu, že by mělo rozhodnout nějakým konkrétním způsobem. Tento dokument spočívá v tom, že se strany zavazují, že budou v definovaných nejzákladnějších obrysech dále jednat o tom, aby společnými silami připravili kompletní dokumentaci pro rozhodnutí Zastupitelstva o tom, zda se společný podnik založí či nikoliv. Díky této formulaci závazku na sebe smluvní strany, zejm. MHMP, neberou žádné jiné závazky než to, že budou, zjednodušeně řečeno, participovat na tvorbě této dokumentace. Větší břemeno práce je zde delegováno na Sekyra Group, a to včetně předpokládaných větších nákladů na právní služby.

Smlouva zároveň definuje i situaci, pokud se strany nedohodnou. V případě, že se Zastupitelstvo rozhodne do společného podniku nevstoupit, tak si každá ze stran hradí jen jí vzniklé náklady, sankce

vůči druhé straně ve smlouvě zakomponovány nejsou. V této podobě a detailu je to nejdále, kam jsme schopni v tomto čase dojít, aby to bylo akceptovatelné jak pro MHMP, tak pro Sekyra Group, a abychom měli zároveň jasný milník v projektu.

Pan Mikeska za Prahu 3 informoval, že jsou ochotni tento návrh smlouvy podpořit. Upozornil však, že ve smlouvě nejsou podrobněji vyjasněny vztahy mezi akcionáři, jak MČ Praha 3 požadovala. Zajímalo by jej však, jak se zapojí ČD. Dále po konzultaci s panem Dobešem požadují změny kontrolních termínů, jelikož nyní jsou příliš dlouhé. Konkrétně žádají následující změny: změnit datum 30.9.2022 na nový termín 31.8.2022 a dále změnit datum 25.5.2023 na nový termín 31.12.2022.

Pan předseda odpověděl, že co se týče detailního nastavení vztahu mezi akcionáři, tak to bude předmětem dalších jednání v následujících 12 měsících, jak to předpokládá diskutovaná smlouva. To jsou v detailnější podobě ta jednání, která budou tímto dokumentem iniciována. Komise participovala na tvorbě podkladových materiálů, ale nikoliv na formulaci usnesení Rady – tu formulovala odborná část MHMP. Hlavním bodem k jednání Komise je předložený dokument. Osobně nemá problém s posunutím termínu na dřívější datum, avšak myslí si, že byly termíny takto nastaveny s ohledem na předpokládanou náročnost přípravy všech potřebných podkladů.

Pan Mikeska poděkoval panu předsedovi za odpověď, rozumí tomu, že se jedná o odhad, ale i tak by byl rád, kdy byl tento požadavek MČ Praha 3 uveden v zápise a dále tlumočen na Radě.

Pan předseda termíny nevnímá jako závazné, klidně to mohou být dříve. Komise tedy usnesením navrhne zvážení posunutí kontrolních termínů pro Radu na uvedené termíny.

Pan Sladký potvrdil, že autorem rozpisu termínů je HOM.

Pan Blažek také vyjádřil názor, že termín vychází z kvalifikovaného odhadu, jak dlouho bude která činnost trvat. Lhůty se sice mohou papírově zkrátit, ale samotnou činnost tím neurychlíme.

Pan Mikeska s tímto názorem nesouhlasil. Zkrácením lhůt totiž naopak podnítíme intenzivnější práci na problematice.

Pan Sladký upozornil, že se jedná jen o kontrolní termín, který se dá kdykoliv posunout. Nejedná se o závazný termín, jehož posunutí je nutné náležitě odůvodňovat.

Pan Chabr se se zkrácením lhůt ztotožnil. Můžeme dát coby Komise podnět Radě, aby byly zkráceny kontrolní termíny. Výsledky z tohoto jednání Komise pak přečte na samotném jednání Radě.

Dílčí hlasování č. 1: „Komise RHMP pro využití Nákladového nádraží Žižkov doporučuje při předkladu tisku R-43439 s názvem „k návrhu na uzavření smlouvy o budoucím založení obchodní společnosti se společností Sekyra Group, a.s.“ zkrátit dva vybrané kontrolní termíny realizace v usnesení, tj. vzít v potaz připomínku městské části Praha 3.“

PRO: 9

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení bylo přijato jednomyslně. Gesční radní dostal tuto informaci, tj. RHMP zváží tyto termíny upravit před hlasováním.

Paní Petrová se dotázala, zda je v podkladu nějaký odkaz na smlouvu s Českými drahami, protože to by muselo být určitě změneno. Rovněž vyjádřila prosbu, v kontextu skutečnosti, že jejich právníci nestihli smlouvu dostatečně důkladně projít, nemůže se nyní vyjádřit ve větším detailu. Je třeba ze strany ČD vyřešit, jaké právní posouzení a význam bude smlouvě s Českými drahami kladen. Dále se dotázala na dokument popisující cenu budovy Nákladového nádraží.

Pan předseda doplnil, že se jedná o dva dokumenty, které vznikly v souvislosti s tvorbou ekonomické analýzy, které byly jedním z podkladových dokumentů. Byly vzaty v potaz při vypracovávání ekonomické analýzy.

Pan Anderle informoval, že byl v minulosti vypracován dokument odhadující cenu objektu, který však bude nutné vypracovat s čerstvým datem ke dni koupě. Ve smlouvě se objevuje závazek Sekyra Group, že pozemky nabude, aby je následně převedla na společný podnik. Případně je možné následně upravit smlouvu s ČD tak, aby byl společný podnik přímým nabyvatelem objektu. Byl by rád, kdyby byla zpracována detailnější akcionářská dohoda, ale rozumí tomu, že bude trvat, než takový dokument vznikne. Tato deklaráce je však významnou součástí tisku a závazku.

Pan Mikeska se v návaznosti na to dotázal paní Petrové na možnost modifikace smlouvy: v původní smlouvě je totiž skutečně zakotveno, že objekt odkoupí pouze Sekyra Group. Uvedl, že nyní je však dohodnuto, že v areálu budou tři subjekty. Dotázal se, jak to může být s prodejem?

Pan předseda doplnil, že nyní projednávaná smlouva, která je součástí tisku, přímo nezasahuje do závazků a nemodifikuje závazek mezi Sekyra Group a Českými drahami. Platí však konsensus, že dojde k prodeji objektu najednou.

Dle pana Anderleho je možné, že objekt koupí buď Sekyra Group přímo, nebo že nemovitost koupí jí nominovaná společnost. Zároveň je tam alternativa, o níž se bavíme už tři roky, že se nebude vycházet z této historicky uzavřené smlouvy. Tou je, že by byl zúžen rozsah smlouvy dohodou s Českými drahami, kdy by se Sekyra Group vzdala tohoto práva ve prospěch společného podniku a NFA, kdy by stále došlo k prodeji celého objektu naráz. Právní analýza nám totiž odhalila, že NFA nemůže kvůli svému Statutu a zákonu investovat nemovitostí, které nevlastní. I z toho důvodu tak dospěli k názoru, že jediná cesta, jak tyto náklady promítnout do prodejní ceny, je, že objekt nabude společný podnik a následně část převede na NFA za cenu, která bude obsahovat i cenu budoucí investice do společných prostor.

Paní Petrová dodala, že zmiňovaná smlouva s Českými drahami je skutečně značně historická a konkrétní rozdělení budovy neřeší. ČD jsou otevřené diskutovat i tuto možnost, pokud se stále dodrží požadavek odkoupit vše jako jeden celek.

Dle pana Anderleho stará smlouva předjímá koupi budovy, ale zároveň řešila i několik dalších variant: zbourání budovy a současnou koupi pozemků smlouva říká, že nádražní budova musí být součástí první uskutečněné koupě pozemků, respektive první fáze.

Pan Bregant potvrzuje, co říkal pan Anderle. NFA může připravené peníze skutečně investovat jen do svého vlastního majetku. Nemohou tedy investovat do souvisejících ploch nebo něčeho dalšího.

Dle pana předsedy nyní předkládaná smlouva reaguje na a dokáže pracovat se všemi variantami, které mohou vzejít z jednání se Sekyra Group a Českými drahami. Buď objekt koupí Sekyra Group a převede jej na společný podnik, nebo může objekt přímo kupovat společný podnik. Obě varianty mohou fungovat s navrženou textací smlouvy/term sheetu bez problémů.

*Hlasování č. 2: „Komise RHMP pro využití Nákladového nádraží Žižkov hl. m. Prahy bere na vědomí informace prezentované projektovým týmem NNŽ a souhlasí s představeným dalším postupem a následnými kroky v projektu pro další období.“*

PRO: 9

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Pan předseda poděkoval všem za hlasování. Poprosí tímto pana radního Chabra, aby tlumočil podporu smlouvy ze strany Komise na jednání Rady HMP. Návrh smlouvy má podporu všech přítomných.

Pan Anderle poděkoval panu předsedovi za jeho práci, projekt a celý související proces se skutečně posouvají, a tato smlouva bude velkým milníkem.

#### 4) Různé

Pan Mikeska se dotázal, zda a kdy budou další jednání Komise.

Dle pana předsedy jsou nynější schůze pracovní skupiny každých 14 dní velmi efektivní. Nyní je však zásadní, jak se k návrhu smlouvy postaví Zastupitelstvo a Rada. Když ji přijmou, tak to nastartuje velmi intenzivní práci. Pokud to Zastupitelstvo zamítne, tak bude záležet zejména na novém vedení MHMP, jak se k projektu postaví, zda v něm budou chtít pokračovat či nikoliv.

Pan Sladký informoval, že jsou naplánované pravidelné schůzky pracovní skupiny do konce tohoto roku, a to online přes aplikaci Webex.

Dále již nikdo další neměl připomínky, pan předseda tedy všem poděkoval za účast a v 13:55 ukončil jednání.

#### Úkoly:

- 1) Předložit dílčí usnesení a usnesení na jednání Rady HMP

Pro: Jan Chabr

Termín: na příštím jednání Rady HMP