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

|  |  |
| --- | --- |
| Pro |  **Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov** |
| Přítomni | **Vilém Anzenbacher – předseda komise,****Martina Kaňáková (zástup za Jana Chabra), Jaroslav Konvalinka (zástup za Jana Raka), Leoš Anderle, Petr Král, Michal Bregant, Tomáš Mikeska, David Blažek, Kristýna Lhotská (zástup za Petra Hlaváčka), Jana Slováková (zástup za Moniku Mašterovou Slabou)** |
| Omluveni |  **Petr Hlaváček, Hana Třeštíková, Jan Chabr, Jan Rak, Marcel Uchytil** |
| Věc | **Zápis z 5. jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov, které se konalo dne 7. 4. 2020 od 14:00 – způsob jednání online přes Skype.**  |
| Zpracoval | **Jana Slováková** |  Počet stran |  |  Datum | **7. 4. 2020** |

Předseda Komise Vilém Anzenbacher (dále jen předseda) zahájil jednání v 14:00. Přivítal přítomné osoby na jednání Komise Rady HMP (dále jen Komise) pro využití nákladového nádraží Žižkov. Komise byla v počtu 9 členů z 11.

Program jednání:

1. Aktualizace stavu
2. Finalizace zadání právní analýzy prodeje budovy
3. Vlastnický a provozní vztah k vnitrobloku budovy
4. Informace o stavu územního plánování v lokalitě
5. Různé

Zápis

1. Aktualizace stavu

Pan předseda k aktuálnímu stavu sdělil, že oceňuje připravenost členů Komise jednat distančním způsobem v době nouzového stavu a uvedl, že v mezidobí proběhlo jednání pracovní skupiny, na kterém bylo řešeno zadání právní analýzy prodeje budovy a aktualizovaná analýza využití budovy v kontextu stanoviska NPÚ. Pan předseda vyzval k otevření debaty k bodu č. 1 programu jednání, žádný z účastníků na výzvu nereagoval.

1. Finalizace zadání právní analýzy prodeje budovy

Pan předseda informoval o právních analýzách. V první z nich bylo uvedeno, že je nutné mít jednu právní entitu, která bude pro České dráhy partnerem. Tento partner by koupil dvě křídla budovy. S Českými drahami bylo dohodnuto, že Národní filmový archiv může fungovat i jako samostatný (ovšem kupující v jeden okamžik s koupí křídel budovy) kupec a bylo nutné vymyslet, jak tuto entitu pojmout. Z jednání s právníky z Magistrátu hl. m. Prahy vzešly dvě varianty. První varianta byla, že se vytvoří společná akciová společnost nebo společnost s ručením omezením, kde město Praha může mít maximální vlastnický podíl 50%. Tato založená společnost by byla tím partnerem, který by koupil dvě křídla budovy a následně by je ve většině případů za úplatu převedl jednotlivým vlastníkům daných sekcí. Druhá varianta spočívala v tom, že Sekyra Group, a.s. koupí budovu jako celek a zároveň bude mít uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí buď s městem, nebo s jednotlivými zájemci o sekce. Zde je nutné upozornit na to, že Magistrát hl. m. Prahy nebo veškeré soukromé subjekty mohou sekce kupovat za odhadní cenu. K odhadním cenám by se musely vytvořit nové posudky.

Úskalím první a částečně i druhé varianty jsou značné limity u distribuce a nakládání s veřejnými prostředky, jelikož se jedná o Magistrát hl. m. Prahy, městskou část Praha 3, FAMU, což je veřejná vysoká škola, a dále je zde jako soukromý subjekt Národní filmový archiv. Každý z těchto uvedených subjektů má jiný způsob získávání peněz a jiná pravidla pro hospodaření s penězi. Je proto nutné skloubit jednotlivé přístupy tak, aby v jeden moment byl na všechny subjekty uplatnitelný jeden model, protože se všechny části musí převést přes jeden či maximálně dva kupující subjekty, což je klíčová základní podmínka Českých drah. Pan předseda uvedl, že vzhledem ke specifikům nakládání s majetkem jednotlivých institucí, vyzýval členy Komise k tomu, aby zaslali své požadavky na obsah právní analýzy. Pan předseda upozorňuje, že je nezbytné v tomto stadiu projektu provést větší a komplexnější analýzu, aby bylo předejito pozdějšímu blokování projektu zásadními problémy. Pan předseda vyzýval členy Komise k zaslání jejich požadavků e-mailem, přičemž reagovali jen někteří. Členové Komise byli při online jednání vyzváni panem předsedou ke vznesení svých připomínek a požadavků na obsah právní analýzy. Pan předseda k bodu č. 2 programu jednání otevřel debatu.

Pan Leoš Anderle, Sekyra Group, a.s., řekl, že požadované komentáře zasílal dopoledne před jednáním Komise. Komentáře rozdělil do více kapitol, které zahrnují všechny okruhy od budoucího majetkoprávního uspořádání po omezení na straně koncových uživatelů. Tato omezení je nutné analyzovat. V komentářích je problematika zadávání veřejných zakázek, dále problematika majetkoprávního uspořádání, která řeší, zda akcionářem a společníkem entity, která by kupovala nemovitost od Českých drah, bude i město Praha nebo Sekyra Group, a.s. Komentáře obsahují mnoho témat, která souvisí s tématy probíranými v uplynulých měsících.

Pan předseda řekl, že připomínky z jednání budou zapracovány do zadání právní analýzy a tento materiál bude následně rozeslán a schvalován per rollam.

Pan Tomáš Mikeska, MČ Praha 3, položil dotaz, komu komentáře pan Anderle posílal. Pan Anderle odpověděl, že dle instrukcí tak jako ostatní na předsedu Anzenbachera.

Pan předseda uvedl, že cílem dnešního jednání Komise bylo kompletovat veškeré uplatněné připomínky a podněty a z tohoto vytvořit materiál, který půjde do hlasování per rollam.

Pan předseda naposledy vyzval účastníky jednání, aby se k tomuto bodu jednání vyjádřili. Ze všech připomínek a podnětů, které zazněly na pracovních skupinách, jednání Komise nebo přišly e-mailem, bude zpracován finální dokument k zadání právní analýzy, který bude následně rozeslán k hlasování per rollam. Nikdo z účastníků nevyjádřil nesouhlas.

1. Vlastnický a provozní vztah k vnitrobloku budovy

Pan předseda uvedl, že tento bod programu jednání vznikl při debatě na pracovní skupině. Vnitroblok je rozlehlý prostor, kde z důvodu památkové ochrany musí být zachovány věže a centrální nástupiště s přístřeškem. Toto zachování s sebou přináší vysoké náklady na jejich kompletní rekonstrukci nebo tvorbu jejich maket. Využití mostků a věží bylo diskutováno. Jedním z návrhů bylo např. využití mostků k propojení mezi základní školou a kancelářemi nebo bytovými jednotkami. Vidina jejich využití je velice malá. Jedním z dalších problémů je zajištění bezpečnosti při pohybu na mostcích. V případě zasklení mostků zase vznikají náklady na jejich chlazení v létě. Mezi abstraktními návrhy architektů byl návrh umístit zde kavárnu a posezení. Rozlehlé vnitřní prostranství bude v případě jeho zatravnění nutné sekat a celkově prostor udržovat a čistit. K tomuto na pracovní skupině zazněl návrh, že by bylo vhodné, aby tento veřejný prostor nebyl majetkem jednotlivých vlastníků sekcí, ale aby se stal majetkem města případně městské části. Pan předseda otevřel debatu.

Pan Mikeska se vyjádřil za městskou část Praha 3. V případě, že by park za Nákladovým nádražím Žižkov zůstal zakreslen tak, jako je nyní ve změně 2600, bude ve správě městské části Praha 3. Tento park přímo navazuje na vnitroblok atria a z majetkového hlediska je možné, aby městská část tento prostor spravovala. Městská část Praha 3 nemá prostředky na to, aby investovala do konečné podoby prostoru a repase všech lávek. Pan Mikeska sdělil svůj nápad, že v případě zasklení propojovacích mostů, by tyto prostory mohly sloužit k přechodnému pobytu dětí o školních přestávkách. Svůj vstup do debaty pan Mikeska shrnul tak, že se domnívá, že prostory mohou být ve vlastnictví a správě města, ale investice by měla být společná od všech subjektů.

Pan Anderle vyslovil souhlas se sdělením pana Mikesky. Samostatná investice od veřejného sektoru bez dělení mezi ostatní vlastníky je obtížně představitelná a investice budou muset být společné. Využitelnost vnitrobloku je pro vlastníky velmi malá a pan Anderle se domnívá, že by prostor měl být součástí veřejného prostoru a jeho správu by měla zajišťovat pravděpodobně městská část. Úprava prostor vnitrobloku pro pobytovou a rekreační funkci např. výtahy, klimatizace apod., by byla velice nákladná.

Pan předseda se obrátil na zástupce města pana Mikesku s dotazem, zda v současné době lze v hypotetické podobě počítat s tím, že by správu, chod a údržbu nově vzniklého náměstí v centrální části objektu zajišťovalo město nebo jeho městská část, přičemž opravu a revitalizaci mechanismů uprostřed objektu bude nezbytné provést v rámci rozpočtu opravy celé budovy.

Pan Mikeska dotaz pana předsedy odsouhlasil s tím, že zatím není známo, zda správu bude zajišťovat město nebo městská část, ale měl by ji zajistit veřejný sektor.

Pan předseda poděkoval za vyjádření a vyzval ostatní účastníky k debatě. Nikdo z účastníků se nevyjádřil.

1. Informace o stavu územního plánování v lokalitě

Pan předseda sdělil, že informace o stavu územního plánu v lokalitě je důležitá pro časový harmonogram projektu, se kterým souvisí stavební uzávěra, která je navázána na rozdělení budovy na jednotlivé sekce s vlastním číslem popisným. Pan předseda požádal o informaci, jaký je současný stav změny územního plánu.

Slova se ujala paní Kristýna Lhotská ze sekretariátu náměstka primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka pro oblast územního plánu. Paní Lhotská sdělila, že na celém území probíhá změna 2600, která je nyní ve fázi vyhodnocování připomínek. Tato změna se týká celého území Nákladového nádraží Žižkov. Snahou je změnu vyhodnotit s promítnutím závěrů pracovní skupiny a Komise, tzn. aktuálně je tramvaj vyhodnocována v severní variantě a váže se na to dopravní napojení. Tato změna by měla finálně odblokovat stavební uzávěru pro celé území. Odhadovaný čas vydání změny je do roka až dvou. Paní Lhotská uvedla, že je z jejich strany pochopitelné, že stavební uzávěra je nyní pro budovu klíčová. V případě časového problému je možné požádat o výjimku ze stavební uzávěry pouze pro budovu, kterou lze považovat za stabilizované území a stavební uzávěra je zde stanovena hlavně kvůli koordinaci celkového rozvoje území. Záměr s územím musí být znám před odblokováním uzávěry. Paní Lhotská navrhla zanalyzovat možnosti a dle časových souvislostí zhodnotit, zda o výjimku žádat.

Pan Anderle navázal na paní Lhotskou s tím, že se domnívá, že výjimka ze stavební uzávěry v tomto případě nepomůže, jelikož na území již existuje územní plán a jedná se o drážní území. Bez změny územního plánu není možné budovu revitalizovat a používat ji k jiným než drážním účelům. Penta a Central Group mají v severní části jinou situaci, zde je územní plán se smíšeným využitím.

Pan předseda vznesl upřesňující dotaz a to, jestli je změna využití území potřebná také pro prvotní krok, kterým je vytvoření smluvní dokumentace, bez toho aniž by se řešilo určení pro drážní účely či nikoli. Smluvní dokumentace bude rozdělovat budovu na jednotlivé sekce.

Pan Anderle se domnívá, že majetkoprávní rozdělení budovy by pravděpodobně možné bylo, není však jasné, zda by tam její využití nemělo být uvedeno. Při rozdělení budovy by měla být prokázána vertikální jádra a další náležitosti budovy. Budova musí být technologicky samostatným celkem, aby byla způsobilá pro zápis do katastru. Není tedy jasné, zda lze majetkoprávní dělení provést bez určení využití území. Teoreticky lze tvrdit, že dělení bude na několik skladových budov, poté ale není jisté, zda by se k takto rozdělené budově chtěly v budoucí smlouvě zavázat vstupující entity. Z těchto důvodů by bylo lepší znát využití území před smluvním dělením, aby se tyto kroky nemusely opakovat. K nutným krokům patří i stanoviska dotčených orgánů a řada technologických a provozních souvislostí.

Paní Lhotská k tomuto uvedla, že je možné vše prověřit a hledat způsob, jak by se věc dala řešit. Domnívá se, že primární je nyní stanovit časovou osu, aby bylo jasné, kde se změna územního plánu protíná s provozními, ekonomickými a majetkoprávními vztahy a od této informace se posunout dále.

Pan Mikeska vznesl dotaz, jak dlouho bude trvat administrativní zrušení dráhy.

Pan Král z Českých drah odpověděl, že se jedná o proces trvající tři čtvrtě roku. Proces má na starosti Správa železnic a záleží na jejich akceschopnosti vůči Ministerstvu dopravy. Pan Král uvedl, že administrativní zrušení nebude problémem. Za limitující faktor prodeje budovy shledává změnu územního plánu. Pokud by prodej probíhal jako celek, České dráhy by teoreticky mohly prodat i drážní budovu. Snímání kolejí nyní není limitující v čase.

Pan předseda vyzval účastníky, aby se k harmonogramu a využití území vyjádřili. Dotaz zněl, jestli se zde nachází omezení týkající se alokovaných finančních prostředků.

Pan Anderle na výzvu reagoval, že podmínkou Českých drah je, aby k převodu budovy došlo naráz. Budova Národního filmového archivu má dnes funkci administrativní a nelze přesně říci, jaký postoj by zaujal stavební úřad, protože se nejedná o administrativu pro potřebu území. V dané funkční ploše by všechny funkce, které se tam zřizují, měly být pro potřeby drážního území a provoz dráhy, ne pro administrativu, která s tím nesouvisí. Nyní je část zkolaudovaná jako administrativa a s tímto lze nějakým způsobem pracovat. Má-li dojít k převodu jako celku, není možné hnout s křídly a je otázkou, zda bude ochota investovat do objektu, kde neproběhla změna v územním plánu. Harmonogram, který byl distribuován na počátku zasedání Komise, předjímal, že k převodu dojde poté, co bude územní plán změněn.

Pan předseda doplnil, že původní harmonogram je v současnosti přibližně o dva měsíce zpožděn z důvodu řešení problémů ohledně výskytu mnoha subjektů a složitostí právních vztahů. Dále harmonogram zdržují opatření související s koronavirem. Snahou je v harmonogramu pokračovat dle plánu, ale je nejisté, jaké dopady bude současná situace s vyhlášeným nouzovým stavem mít. U změny územního plánu nyní bude potřebné vytvořit všechny dokumenty a nastavit všechno tak, aby v okamžiku provedení změny územního plánu již bylo vše hotové a co nejvíce věcí bylo předjednáno, aby nedošlo k dalším průtahům. Pan předseda dále vyzval účastníky k debatě bodu č. 4 programu.

Pan Anderle navrhl, aby byl harmonogram aktualizován s ohledem na současný stav, protože se domnívá, že původně se změna územního plánu předpokládala na konci roku 2019. Navrhuje proto harmonogram aktualizovat a na ostatních věcech pracovat, aby celý projekt nestál.

Paní Lhotská doplnila, že ke změně územního plánu přistupují prioritně a snahou je změnu uskutečnit co nejdříve. Proces je stanoven tak, že obsahuje určité fáze, které není možné přeskočit a vynechat. Na základě vypořádání připomínek nyní dojde k návrhu pro veřejné projednání a následně k úpravě tohoto návrhu. Poté bude veřejné projednání změny a poté může být změna územního plánu přijatá. Paní Lhotská sdělila, že se pokusí aktualizovat harmonogram změny územního plánu, protože i zde došlo k určitému zpoždění oproti původnímu předpokladu. Paní Lhotská navrhla, že aktualizovaný harmonogram změny územního plánu bude propojen s aktualizovaným harmonogramem projektu, o jehož aktualizaci hovořil pan Anderle.

Další termín Komise: úterý 19. 5. 2020 v 15:00 hod. Způsob jednání bude upřesněn.

Předseda Komise poděkoval všem členům Komise za příspěvky a jednání ukončil v 14:55.