

---

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

---

Přítomni **Vilém Anzenbacher – předseda komise, Martina Kaňáková online (zástup za Jana Chabra), Jaroslav Konvalinka (zástup za Jana Raka), Leoš Anderle, Petr Král (zástup za paní Cidlinskou), Michal Bregant, Tomáš Mikeska, Jana Slováková (zástup za Moniku Mašterovou Slabou)**

---

Omluveni **Petr Hlaváček, Hana Třeštíková, Jan Chabr, Jan Rak, David Blažek, Šárka Cidlinská, Jan Vořechovský, Jiří Svrček**

---

Věc **Zápis z 8. jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov, které se konalo dne 14. 9. 2020 od 16:30, budova Nové radnice, zasedací místnost č. 135. Jednání probíhalo také online.**

---

Zpracoval **Jana Slováková**

Počet stran **6**

Datum **14. 9. 2020**

---

Předseda Komise Vilém Anzenbacher (dále jen předseda) zahájil jednání v 16:30. Přivítal přítomné osoby na jednání Komise Rady HMP (dále jen Komise) pro využití nákladového nádraží Žižkov.

Program jednání:

- 1) Aktualizace stavu
- 2) Právní analýza
- 3) Problematika výšky terénu
- 4) Sociální síť
- 5) Různé

Zápis

- 1) Aktualizace stavu

Na úvod pan předseda sdělil, že byla zhotovena a finálně odevzdána právní analýza, která vychází ze zadání, které schválila Komise NNŽ. Zpracovatelem analýzy byla advokátní kancelář Becker a Poliakoff a zpracování trvalo tři měsíce. První částí analýzy byl požadavek na rozbor dvou způsobů, jak NNŽ revitalizovat. První způsob revitalizace navrhuje, že Národní filmový archiv je samostatným kupcem čelní budovy, neboť České dráhy (ČD) mají zájem prodávat čelní budovu v jeden okamžik maximálně dvěma kupujícími. Kvůli specifičnosti čelní budovy jsou ČD ochotny přistoupit k druhému způsobu revitalizace a budovu prodat i dvěma samostatným subjektům. Na zbylé budovy (křídla) je od ČD

požadavek na jednoho kupujícího (jednu entitu). Tato entita byla nadefinována jako Sekyra Group, a.s. (SG) nebo společná entita SG a hlavního města Prahy (Praha).

## 2) Právní analýza

Advokátní kancelář Becker a Poliakoff byla panem předsedou vyzvána k představení právní analýzy a k souhrnu výsledků. Přes online aplikaci hovořili pan Střeleček a pan advokát Kotík.

Pan předseda shrnul závěry analýzy. Dva způsoby odkupu, tj. SG jako samostatná entita nebo společná entita SG a hl. město Praha tzv. SPV, jsou dle zákona reálné. Analýza se zaměřila spíše na možnost zapojení společné entity SG a Prahy, vhodnou formou by byla akciová společnost. Podstatná část zájemců jsou z řad veřejného sektoru, pokud budou mít o sekce budovy zájem, tak dle ZZVZ musí soutěžit podle podmínek, které si nastaví zadavatel. Jedná se o nakládání s veřejnými prostředky a v této fázi je nutné postupovat dle ZZVZ. Pokud bude vytvořena SPV, která bude centrálním kupujícím křídlem budovy, záleží na kritériích, stanovených z pohledu definice zadavatele dle ZZVZ. Prvním kritériem je rozhodující vliv, kdy město nesmí mít v subjektu rozhodující vliv, nesmí mít více než 50% a z veřejných prostředků nesmí být použito více než 200 mil. Kč. Náklady na opravu jednotlivých sekcí budou z peněz, které zaplatí soukromé nebo veřejné subjekty, které si vysoutěží jednotlivé sekce.

Druhou variantou v analýze je přímý odkup objektu od SG, ale v tomto případě by město ztratilo rozhodující vliv nad obsazováním sekcí. Toto by nekorespondovalo se základním nastavením objektu, které je společensko-kulturní. Praha a MČ Praha 3 chce mít vliv na zaměření objektu a na chod SPV.

Pro SPV existuje několik možností. Buď zde bude mít většinu město Praha a bude se jednat o veřejného zadavatele. Nebo bude mít Praha maximálně 50 % s dalšími limity a SPV nebude veřejným zadavatelem. Založení SPV se zdá být politicky nejvíce přijatelné.

Pan Mikeska z MČ Praha 3 položil dotaz, zda je město Praha schopno dodržet uvedené tři limity.

Pan předseda reagoval, že limity dodržet lze. ZZVZ je nutné aplikovat v situaci, až budou finální vlastníci soutěžit prostory. Tito vlastníci rozhodují o nakládání s veřejnými prostředky.

Zástupci Becker a Poliakoff doplnili, že jednotliví vlastníci mají na úpravu objektu velice specifické požadavky a úpravy se bez ZZVZ nebudou moci realizovat.

Pan Mikeska vznesl dotaz, zda Národní filmový archiv může čelní budovu koupit přímo a jaký je režim soutěže MČ Praha 3, pokud bude vlastnit školu.

Zástupci Becker a Poliakoff uvedli, že NFA nemůže budovu koupit bez nabytí v režimu ZZVZ. MČ Praha 3 také hospodaří s veřejnými finančními prostředky, tudíž budovu nelze koupit přímo, ale pouze dle ZZVZ.

Pan předseda doplnil, že pokud by NFA koupil čelní budovu ve stávajícím stavu, lze uplatnit výjimku ze ZZVZ a budovu koupit přímo. Budova vyžaduje speciální stavební úpravy a po těchto úpravách lze budovu koupit pouze dle ZZVZ. NFA by tedy mohl budovu koupit ve stávajícím stavu a následně stavební úpravy si soutěžit jako veřejný zadavatel.

Pan Mikeska doplnil, že MČ Praha 3 budovu školy kupovat nebude. Škola bude ve vlastnictví města Prahy a MČ bude svěřena.

Paní Vostrá z Akademie věd položila dotaz, zda při přímé koupě NFA a oprav v jejich režii, dojde k propojení plánovaných technologií v celém objektu.

Pan předseda odpověděl, že čelní budova je technicky a technologicky samostatná a křídla byla původně vedena jako skladovací prostory a technicky jsou oddělena. V křídlech není infrastruktura a je nutné ji dodělat. Čelní budova jako původem administrativní, infrastrukturu má.

Paní Šídová ze SG uvedla, že čelní budova je specifická, sice památkově chráněná, ale u vnější podoby se nepředpokládají zásadní změny tak, jako u obou křídel a vnitrobloku. Dále se domnívá, že v případě přímé koupě by NFA od památkářů dostal závazný vzor a plán povolených zásahů do vnější podoby.

Pan Bregant z NFA doplnil, že původní stanovisko památkářů bylo, že nové funkce budovy by neměly být omezovány památkovou ochranou.

Paní Vostrá doplnila svůj dotaz, zda lze čelní budovu technicky oddělit od křídel a křídla opravovat v jiném režimu. Zda vlastníci křídel nenarazí na problém s propojením infrastruktury.

Pan Bregant dodal, že čelní budova a křídla jsou samostatné budovy; dilatační spáry jsou mezi segmenty skladových křídel, takže i ty lze oddělit. Samostatnou infrastrukturu bude mít čelní budova, u skladových křídel se to bude asi řešit v rámci revitalizace. Paní Vostrá se dotázala, zda se v tomto případě nebude technicky jednat o tři samostatné objekty.

Paní Šídová z SG dále doplnila, že vlastní režim bude mít také vnitroblok. Z tohoto pohledu zatím není vyřešen např. podzemní prostor.

Pan předseda sdělil, že podzemní prostor bude řešen až na základě architektonického pojetí a s ohledem na věcné břemeno.

Pan Mikeska uvedl, že od začátku bylo v plánu, že společný podnik opraví fasádu a vnitřní prostory budou řešit jednotliví vlastníci. Z analýzy nyní vyplývá, že společný podnik vlastníkům připraví také detailní vnitřní opravy. Uvedl, zda se v analýze nejedná o nedorozumění.

Pan předseda sdělil, že společný podnik udělá nezbytnou jednotnou infrastrukturu.

Paní Šídová z SG potvrdila, že společný podnik připraví „obálku“ stavby a jednotliví vlastníci si vnitřní prostory upraví se svým vysoutěženým dodavatelem. Budova bude vlastníkům předána ve stavu shell and core, tj. v základní úpravě bez finálních úprav interiéru.

Pan Král z Českých drah potvrdil, že se analýza zabývá také specifickými opravami vnitřních prostor, které si vlastníci mají řešit sami již bez zásahu společného podniku. Pan Král dále uvedl, že přípravě shell and core musí předcházet územní řízení o rozdělení stavby a stavební úřad toto povolí, pouze pokud je možné deklarovat shell and core v jednotlivých blocích. Toto bude muset zařídit ještě společný podnik. Týká se například rozvodů a měření médií.

Paní Šídová z SG doplnila, že se v právní analýze řešila mj. varianta společných břemen, přičemž infrastrukturu bude řešit společný podnik.

Pan předseda zástupcům Becker a Poliakoff tlumočil dotaz pana Mikesky, který poukázal na fakt, že analýza řeší opravy společného podniku do většího detailu, než je shell and core. Analýza se z tohoto úhlu pohledu nadbytečně zabývá detailními opravami vnitřních prostor budov.

Zástupci Becker a Poliakoff odpověděli, že detailní analýza je provedena z pohledu ZZVZ a plánovaného společného podniku a opravy vnitřních prostor jsou v tomto ohledu nejsložitější. Pokud by se město nepodřídilo ZZVZ, mělo by to fatální finanční důsledky.

Pan Mikeska se domnívá, že žádný ze subjektů z řad zájemců, nemá o detailní zpracování zájem. Důležité je zavedení infrastruktury a zbytek včetně soutěže zařídí vlastníci sami.

Paní Vostrá vznesla dotaz, zda se v analýze zohlednily limity města. Zda město nemá interní předpisy, které by dávaly pravidla, v jaké situaci může být město akcionářem v nově vzniklých společnostech.

Zástupci Becker a Poliakoff se odkázali na zákon o hl. městě Praze. Město může být akcionářem a analýza omezení zohledňuje.

Paní Vostrá se dále dotázala, zda město kromě tohoto zákona nemá detailní vnitřní regulaci.

Zástupci Becker a Poliakoff uvedli, že taková regulace není.

Pan Král upozornil, že v analýze se o AMU hovoří jako o třetím kupci a od začátku jednání je jasné stanoveno, že ČD připouští existenci pouze dvou kupujících.

Zástupci Becker a Poliakoff odpověděli, že tuto skutečnost berou na vědomí.

Paní Vostrá vznesla dotaz, panuje-li shoda, že vznikne akciová společnost SG a město Praha, jak by probíhal převod objektu na AMU a AV.

Zástupci Becker a Poliakoff sdělili, že nákup od SPV bude přes kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí. Poté dojde do vkladu do katastru.

Paní Vostrá požádala o doporučení postupu, v jakém režimu se budou nacházet zájemci o koupi v době, kdy společný podnik bude chystat vnější opravy. Paní Vostrou zajímalo, jakým způsobem do procesu oprav budou před koupí zapojeni zájemci. A jak budou specifické požadavky zpracovány.

Paní Šídová z SG uvedla, s budoucími vlastníky bude pravděpodobně uzavírána smlouva o smlouvě budoucí či jiná forma právního závazku. V analýze je uvedeno, že smlouvy o smlouvách budoucích mohou být problematické.

Zástupci Becker a Poliakoff sdělili, že analyzovali koupi z pohledu SPV, nikoliv jednotlivých vlastníků. Řešit se bude pravděpodobně smlouvou o smlouvě budoucí. Analýza je řešena z pohledu prodávajícího, tj. město a zástupci Becker a Poliakoff neví, zda město má zájem budoucí vlastníky do procesu oprav zapojit.

Paní Šídová uvedla, že SG zájem o zapojení vlastníků má, ale vzhledem k limitům ZZVZ budou specifické požadavky úprav vnitřních prostorů řešeny až konečnými vlastníky.

Zástupci Becker a Poliakoff doplnili, že zapojení vlastníků by spočívalo v řešení, v rámci kterého by vlastníci definovali zadávací dokumentaci.

Paní Vostrá požádala o specifikaci zapojení vlastníků.

Pan předseda rozhodl, že praktickým řešením je dotazy k analýze sepsat a následně uspořádat bilaterální jednání.

Prezentace a online jednání se zástupci Becker a Poliakoff byla ukončena.

### 3) Problematika výšky terénu

Pan Anzenbacher sdělil, že na 23. 9. je svoláno jednání se zástupci Prahy 3, Sekyra Group, Central Group a panem náměstkem Hlaváčkem. Tématem jednání budou výškové kóty terénu. V současnosti měří nákladové rampy 1,2 m a jsou historicky významné, zároveň se však jedná o podstatnou bariéru. Řešením by mohlo být postupné navýšování terénu, toto se musí konzultovat s památkáři. Sekyra Group předložila návrh ramp, schodišť a stoupání.

Paní Šídová sdělila, že v celé délce severního křídla budovy nelze aplikovat navrhované řešení s postupným navýšováním terénu. Pro severní část se s památkáři konzultují řešení v podobě příčných schodů, podélných ramp a podélných schodišť. V případě realizace nových bezbariérových ramp či schodišť památkáři doporučují použití transparentního materiálu.

Dále se s památkáři nyní komunikují také řešení průchodnosti budov. Na závěr paní Šídová uvedla, že na rampách, kde nebude navýšený terén, bude muset být zábradlí, což přinese do návrhu řešení další úpravy.

### 4) Sociální síť

Pan předseda sdělil, že ze strany veřejnosti je poptávka po informacích, a proto bylo rozhodnuto o kroku zřídit NNŽ sociální síť. Vznikly první ideje, které budou dále konkretizovány.

Paní Bokšťeflová představila možnosti pojetí prezentace projektu, nyní se vybírá strategie, jakou formu komunikace zvolit.

### 5) Různé

Pan předseda sdělil, že se uskutečnila schůzka ohledně zrušení dráhy na NNŽ. Došlo ke komunikačnímu šumu ze strany MHMP, který měl o využití kolejí zájem. Rozpor se vyřešil, území, které chtěl MHMP využít, se nenachází v objektu NNŽ.

Pan Král k tomuto doplnil, že očekává naplnění dohody ze schůzky. Tzn. budou podány dvě žádosti, a to nová žádost MHMP na SŽ o změně statutu kolejí (mimo areál NNŽ) a dále opakovaná žádost ČD o zrušení areálových kolejí, která bude podána po potvrzení podání žádosti MHMP. Pan Král požádal o potvrzení postupu MHMP při změny využití kolejí na vlečku.

Jednání bylo ukončeno v 18:20.

#### Úkoly:

- 1) Sepsat dotazy k právní analýze na Becker a Poliakoff.

Pro: Vilém Anzenbacher

Termín: do příštího jednání

2) Zaslat panu Královi informaci o tom, zda ČD mají být aktivní ve změně typu kolejí nebo zda toto bude zařizovat MHMP.

Pro: Vilém Anzenbacher

Termín: do příštího jednání