

Zápis z mimořádného jednání výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3

Datum jednání: úterý 27. června 2023
Místo jednání: on-line
Předseda: Karel Vejvoda
Místopředseda: Ondřej Elfmark
Začátek jednání: 18:06 hodin
Konec jednání: 18:50 hodin
Jednání řídil: Karel Vejvoda
Počet přítomných členů: průběžně 10 – 11 členů, výbor je usnášeníschopný
Přítomni: Alexander Bellu, Ondřej Elfmark, Pavel Křeček, Tomáš Mikeska, Mojmír Mikuláš, Michal Papež, Zdeněk Svačina (připojil se 18:25), Antonín Svoboda, David Tacl, Karel Vejvoda, Petr Zeman

Omluveni:

Prezenční listina není součástí tohoto zápisu. **Seznam zúčastněných členů výboru podle „Meeting Attendance List“ bude neprodleně zaslán paní Štěpánce Šulcové, OOR, odd. organizační.**

Pracovníci úřadu: Lada Kolaříková – OVÚR, Jana Caldrová – OOŽP
Omluveni:

Hosté: Pavel Dobeš, Filip Nekola, Jan Lapeš a David Musil (za Penta Real Investments), Roman Felix (právník za Penta Real Investments), Vít Veselý (právník za advokátní kancelář Becker&Poliakoff)

Počet stran: 03
Tajemník: Zdeněk Fikar, OÚR OVÚR (jednání výboru strávil mimo fond pracovní doby)
Ověřovatel zápisu: Mojmír Mikuláš

Program jednání:

1. Zahájení.
2. Schválení programu.
3. Příprava smluv o spolupráci s investory na území MČ P3.

1. Zahájení jednání.

Usnesení

„Přítomní členové výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 se seznámili a berou na vědomí znění zápisu z jednání výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 číslo 6 ze dne 7. června 2023 a nemají k němu připomínky.“

2. Schválení programu

Usnesení

„Přítomní členové výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 souhlasí s navrženým programem jednání včetně jeho časového harmonogramu.“

„Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdrželo - schváleno.“

3. Příprava smlouvy o spolupráci s investorem spol. Railreal / PENTA Real Investments týkající se lokality NNŽ – projekt: Rezidence nádraží Žižkov.

Návrh důvodové zprávy pro následující usnesení RMČ / ZMČ Praha 3

K projednání a schválení orgány městské části je předkládán návrh smlouvy o spolupráci s investorem RailReal a.s. ze skupiny PENTA REAL ESTATE ohledně investičního záměru s obchodním označením „Rezidence Nádraží Žižkov“, umístovaného v lokalitě ul. Malešická / K Červenému dvoru. Pozemky jsou ve vlastnictví Českých drah a.s., investor má uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

Platný územní plán umožňuje v lokalitě záměru umístit 48.168 m² HPP. Záměr má celkovou hrubou podlažní plochu (HPP) 55.130 m² a zahrnuje výstavbu 530 bytů, 10 nebytových jednotek (9 obchodních prostor a prostory pro zdravotní a sociální služby s důrazem na primární či specializovanou ambulantní a lékárenskou péči s výměrou 700 m² HPP) a 700 parkovacích stání; součástí záměru je tzv. centrální park o výměře 13.003 m². Záměr je v souladu s Urbanistickou studií s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov (podkladová studie ke změně územního plánu Z2600), schválenou usnesením Rady MČ č. 651 ze dne 5. 9. 2022 a usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2516 ze dne 19. 9. 2022. Realizace záměru je rozdělena do dvou etap; první etapa záměru (29.375 m² HPP včetně veřejné vybavenosti – primární zdravotní služby, 370 parkovacích stání) nevyžaduje změnu územního plánu, druhá etapa záměru (25.755 m² HPP, 330 parkovacích stání) je podmíněna změnou územního plánu Z2600.

Smlouva o spolupráci je koncipována jako dvoustranná, s ohledem na možnost realizace první etapy záměru bez změny územního plánu; pro druhou etapu záměru smlouva předpokládá přistoupení hlavního města Prahy. Znění smlouvy o spolupráci vychází ze vzoru smlouvy o spolupráci, který je součástí platné Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a usnesením Zastupitelstva MČ č. 417 ze dne 21. 6. 2022, a navazuje na výsledky projednávání návrhu trojstranné smlouvy mezi zástupci městské části, hlavního města Prahy a investorů. Celková výše plnění investora vypočtená podle platné Metodiky spoluúčasti investorů s přihlédnutím k průběhu a výsledkům jednání o uzavření smluv o spolupráci s investory na území bývalého Nákladového nádraží Žižkov v období od dubna 2021 do června 2023 (finální dohoda ke dni 10. 12. 2021) činí 99.932.500 Kč, přičemž požadovaná (minimální) výše plnění investora podle platné Metodiky spoluúčasti investorů s přihlédnutím k průběhu a výsledkům jednání s investory na území bývalého Nákladového nádraží Žižkov (finální dohoda ke dni 10. 12. 2021) činí 55.733.511 Kč. Pokud by byla výše plnění přepočtena valorizovanou sazbou platné Metodiky pro rok 2023, požadovaná (minimální) výše by činila 59.414.560 Kč; plnění, k jehož poskytnutí se investor zavazuje, tedy v každém případě značně převyšuje požadovanou (minimální) výši.

Investor se smlouvou zavazuje k poskytnutí finančního plnění v celkové výši 30.000.000 Kč navyšované prostřednictvím sjednané inflační doložky a k poskytnutí nefinančního plnění v hodnotě 69.932.500 Kč ve formě vybudování a předání části tzv. lineárního parku a tzv. parku sever dle podkladové studie změny Z2600 a centrálního parku uvnitř budovaného záměru, předání části pozemků pro úpravu komunikací Malešická a K Červenému dvoru a vybudování veřejné vybavenosti – primárních zdravotních služeb provozovaných na komerční bázi (700 m² HPP), s maximální úhradou za poskytnutí nefinančního plnění ve výši 2.097.975 Kč, s navýšením o inflaci. Poskytnutí plnění ze strany investora je zajištěno ručením mateřských společností a utvrzeno smluvními pokutami. Městská část se smlouvou zavazuje k součinnosti při povolování a realizaci záměru.

Předpokládaný termín zahájení realizace první etapy záměru je rok 2025, realizace druhé etapy záměru je podmíněna schválením změny územního plánu Z2600 Zastupitelstvem hl. m. Prahy.

Návrh smlouvy byl posouzen advokátní kanceláří Becker & Poliakoff.

Usnesení

„Výbor pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 **souhlasí a doporučuje** Radě MČ a Zastupitelstvu MČ Praha 3 projednat a schválit zde předloženou smlouvu o spolupráci s investorem (tzv. kontribuční smlouvu), která se týká lokality NNŽ a projektu Rezidence nádraží Žižkov. Součástí smlouvy je celková kontribuce (finanční a nefinanční plnění), včetně příloh vymezujících objem výstavby, lokalitu a návrh etapizace.“

„Hlasování: **11** pro, **0** proti, **0** se zdrželo - schváleno.“

**Příští jednání výboru je naplánováno
na úterý 1. srpna 2023 od 16:30 hodin
distančně prostřednictvím platformy MS Teams**

| | | |
|-------------------|-------------------------------|--|
| Zapsal | Zdeněk Fikar, tajemník výboru | |
| Ověřovatel | Mojmír Mikuláš | |
| Předseda | Karel Vejvoda | |