

**Zadání pro posouzení polyfunkčního objektu Nová Palmovka – budoucí řešení budovy –
odsouhlaseno Výborem ZMČ Praha 8 pro projekt Nová Palmovka dne 25.6.2020**

Cíl: Zadavatel, Městská část Praha 8 (MČP8), chce posoudit níže uvedené *varianty* budoucího řešení majetkoprávního nakládání s pozemky, jejichž součástí je nedostavěná budova Nová Palmovka (NP). Zadavatel požaduje posouzení všech variant z **právního (z pohledu ZVZ a autorského práva), finančního a tržního pohledu**, tj. ověřit právní limitace, nalézt způsoby realizace a srovnat ekonomickou výhodnost včetně způsobu financování.

Analýza je zpracovávána pro účely budoucího rozhodování MČP8 v této věci. Městská část Praha 8 deklaruje, že výsledná analýza může být poskytnuta k nahlédnutí třetím stranám.

Předmětem analýzy je posouzení možností dalšího nakládání s pozemky parc. č. 4014/2 o výměře 16.039 m² a parc. č. 4014/7 o výměře 343 m² včetně rozestavěné budovy Nová Palmovka dosud neevidované v katastru nemovitostí, to vše zapsáno na LV č. 1711, k.ú. Libeň, okres Praha, hl. m. Praha (oba pozemky i s rozestavěnou budovou dále souhrnně jen „Nemovitosti“)

"Předmět analýzy" respektive „Nemovitosti“ jsou součástí rozsáhlejšího území tzv. "Pentagonu", který obsahuje tyto další pozemky:

MČ	KÚ	parc. č.	Výměra	Vlastník	Správa	číslo LV
Praha 8	Libeň	4014/2	16039	HMP	MČ Praha 8	1711
Praha 8	Libeň	4014/7	343	HMP	MČ Praha 8	1711
Praha 8	Libeň	3612	4881	HMP	MČ Praha 8	1711
Praha 8	Libeň	3609	7636	HMP	MČ Praha 8	1711
Praha 8	Libeň	3610	10080	HMP	MČ Praha 8	1711
Praha 8	Libeň	3608/1	1320	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	3608/2	3008	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	3608/3	252	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	3608/4	16	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	3608/5	402	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	3608/6	109	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	4014/1	37889	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	4019	278	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	4020	1343	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	4022	626	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	4023	57	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	4024	24	DPP a.s.		1439
Praha 8	Libeň	3950/1	2792	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3614/2	38	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3951	277	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3631	168	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3632	306	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3633	534	HMP		1923

Praha 8	Libeň	3628/1	5445	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3630	239	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3627	1459	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3629/1	1471	HMP		1923
Praha 8	Libeň	3636	876	HMP		1923



- dále jen “Sousedící Pozemky”, které jsou ve vlastnictví HMP respektive Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti. Všechny varianty posouzení musí zahrnovat rovněž negativní i pozitivní dopady posuzované Varianty na Sousedící Pozemky, které společně s Předmětem analýzy a/nebo Nemovitostmi tvoří souvislý urbanistický a vlastnický celek, kde HMP je ovládající osoba.

Varianty k posouzení:

- dostavba budovy NP vlastními či cizími prostředky dle původních plánů a stavebního povolení (tj. bez ZZS) (komerční úvěr, půjčka Hlavního města Prahy vč. bezúročné, vstup soukromého investora např. v rámci Public Private Partnership);
- Rozdělení Nemovitostí a následný prodej oddělené části a užívání zbylé části Městskou částí Praha 8
- úplný prodej nedostavěné budovy NP.
- demolice budovy a následné užívání pozemků Městskou částí Praha 8 (včetně částečného nebo úplného pronajímání).

a.) Dostavba polyfunkční budovy Nová Palmovka

Posoudit: dostavbu budovy podle původního plánu a původního stavebního povolení, tedy jako sídlo radnice a odborů MČ Praha 8 a komerční část pro pronájem nebytových prostor. Při posouzení zohlednit, že z komerčních prostor by MČ po dostavbě inkasovala nájemné v obvyklé výši.

Při posouzení této varianty je třeba identifikovat finanční možnosti MČ Praha 8 v krátkodobém i v dlouhodobém horizontu.

V této variantě zohlednit tyto skutečnosti: finanční možnosti MČP8 s přihlédnutím k závazkům (i předpokládaným) MČP8 vůči třetím stranám, a tudíž zvážit také různé způsoby realizace:

- ve vlastní režii Městské části Praha 8,
- v partnerství s Magistrátem Hl. Města Prahy,
- v partnerství se soukromým(i) investory,
- koncese na dostavbu a využívání budovy

Dále je nutno posoudit rovněž celý proces z pohledu autorského práva, zejména zda a jak je platná licence autora. Zároveň je nezbytné řešit tuto variantu z pohledu zákona o zadávání veřejných zakázek, doporučit nejvhodnější formu zadávacího řízení, a to nejen z pohledu provádění dostavby, ale i z pohledu ostatních souvisejících činností (např. technický dozor stavebníka) Nutno se vypořádat s otázkou povinnosti nakládat s prostředky MČP8 s péčí řádného hospodáře a otázkou Zákona o hl. městě Praze.)

Současně posoudit možnosti rozvoje blízkého okolí ve vztahu zhodnocení pozemků a budov dostavěním polyfunkční budovy Nová Palmovka, a zohlednění vlivu okolí na hodnotu pozemků a budov.

A to i ve variantě v případě přidružení dalších 2 pozemků par. č. 3609 a 3610 k. ú. Libeň. Neboť by v případě PPP, mohl současný objekt zůstat celý ve vlastnictví v MČ P8 a vedlejší pozemek by vytěžil s aktuálně zvyšujícím se koeficientu ÚP, a tedy mnohem vyšší HPP budoucí investor.

Dále je třeba v této variantě zohlednit budoucí využití současných pracovišť úřadu (nemovitého majetku) poté, co po dostavbě budovy Radnice se celý úřad přesune do jedné budovy s následnou možností prodeje uvolněných budov v majetku MČP8:

- dodatečný finanční výnos v případě, že do dostavěné budovy budou přestěhovány části Úřadu městské části Praha 8 z dosavadních budov tzv. Bílý dům (U Meteoru 6), přilehlých budov sociálního a ekonomického odboru (U Meteoru 8, U Meteoru 10) a Garbovy vily (Na Košince 1) a že tyto dosavadní budovy včetně souvisejících pozemků budou prodány anebo pronajaty, dle **tabulek číslo 1 a 2,**
- zda a jak může snížit finanční náklady nebo zvýšit finanční výnosy, pokud bude původní plán upraven a původní stavební povolení změněno (pro takový případ žádáme rozpracovat doporučení takových změn a úprav a posoudit jejich časovou náročnost)

Tabulka č. 1 objektů a pozemků určených k možnému prodeji po přestěhování do budovy nové radnice

Adresa	Popis	k.ú	Číslo parcelní
U Meteoru 147/6 (tzv. Bílý dům)	Současné sídlo ÚMČ	Libeň	49/1
Pozemek	Psí louka	Libeň	28/2, 28/1 (oddělit cestu k vile), 29/2
Pozemky s budovami úřadu	Soubor přilehlých pozemků, na některých z nich se nachází budovy ÚMČ, tzv. tesco domky.	Libeň	3704/1, 3709/4, 3709/01 69/5, 69/1, 69/7

* bude dodán přesný mapový podklad

Tabulka č. 2 objektů určených k možnému dlouhodobému pronájmu po přestěhování do budovy nové radnice

Adresa	Popis	k.ú	Číslo parcelní
Grabova vila, Na Košince 502/1, P8	Současná budova ÚMČ	Libeň	25, 26
Löwitův mlýn, U Českých loděnic 40, P8	Historická památka	Libeň	8, 5/2, 5/1
Pozemek	Ostatní plocha	Libeň	3704/1, 3709/4, 69/5

* bude dodán přesný mapový podklad

A zda lze tento proces naplánovat tak, aby byl skutečně proveditelný (časové a nákladové hledisko).

b.) Rozdělení Nemovitostí a následný prodej oddělené části a užívání zbylé části Městskou částí Praha 8

Posoudit: možnost rozdělení části (nebo více částí) Nemovitostí do samostatných funkčních celků (pro takový případ žádáme rozpracovat doporučení k vytvoření takovýchto samostatných funkčních celků a posoudit časovou náročnost procesu jejich rozdělení).

Reálně se teda jedná o rozdělení projektu NP na dva samostatné *subprojekty*; sídlo radnice a komerční část.

V této variantě je potřeba zohlednit tyto skutečnosti:

- zda vůbec je možná taková varianta z hlediska legislativy (technické, legislativní, právní), existujících smluvních vztahů, vydaného stavebního povolení a časové posloupnosti procesu možná,
- pokud ano, tak jaké postupy jsou k tomu potřeba, doporučení technického, stavebního a právního řešení,
- jak dlouho může reálně trvat samotný proces rozdělení projektu až do konečné fáze, tj. hotový objekt radnice k nastěhování.
- finanční výnos v případě prodeje a/nebo pronajímání (v časovém období 10 let od uzavření nájemních smluv) takto vzniklých samostatných funkčních celků; zadavatel žádá doporučení takového řešení, které umožní maximalizovat výnos.

Současně posoudit možnosti rozvoje blízkého okolí ve vztahu zhodnocení pozemků a budov dostavěním polyfunkční budovy Nová Palmovka, a zohlednění vlivu okolí na hodnotu pozemků a budov.

A to i ve variantě v případě přidružení dalších 2 pozemků par. č. 3609 a 3610 k. ú. Libeň. Neboť by v případě PPP, mohl současný objekt zůstat celý ve vlastnictví v MČ P8 a vedlejší pozemek by vytěžil s aktuálně zvyšujícím se koeficientu ÚP a tedy mnohem vyšší HPP budoucí investor.

Dále je třeba v této variantě zohlednit budoucí využití současných pracovišť úřadu (nemovitého majetku) poté, co po dostavbě budovy Radnice se celý úřad přesune do jedné budovy s následnou možností prodeje uvolněných budov v majetku MČP8. Lze tento proces napláňovat tak, aby byl skutečně proveditelný (časové a nákladové hledisko).

I zde je potřeba zohlednit finanční možnosti MČP8 s přihlédnutím k závazkům MČ vůči třetím stranám, a tedy zvážit také různé způsoby realizace:

- ve vlastní režii Městské části Praha 8,
- v partnerství s Magistrátem Hl. Města Prahy,
- v partnerství se soukromým(i) investory.

Dále je nutno zohlednit rovněž otázku procesu prodeje samostatného funkčního celku, tj. části budovy podle zákona č. 131/2000 Sb. Zákona o hl. městě Praze. V rámci posouzení se také vypořádat s otázkou autorských práv (licence), otázkou existujících záruk na dílo a otázkou veřejnoprávních povolení. Dále zadavatel vyžaduje posoudit a doporučit proces prodeje dle platné legislativy (zejm. s ohledem na nezbytnost či vhodnost prodejního procesu prostřednictvím výběrového řízení, oslovení potencionálních zájemců a případně účast poradců v oblasti prodeje podobných nemovitých věcí.) Je také nezbytné posoudit prodej rovněž z pohledu péče řádného hospodáře a z pohledu veřejné podpory.

c.) Úplný prodej nedostavěné budovy NP

Posoudit: varianta úplného prodeje nedostavěné budovy jako celku vč. pozemků (konkrétně pozemky zapsané na LV č. 1711, k.ú. Libeň obec Praha, okres Hl. město Praha: 4014/2 o výměře 16.039 m² a 4014/7 o výměře 343 m²) „tak jak stojí a leží (úhrnkem)“. V této variantě chce zadavatel posoudit právní potencionálně problémové okruhy prodeje zejména k přihlédnutím ke sporům s bývalým generálním dodavatelem Metrostav Alfa s.r.o. a jeho případným pohledávkám (např. institut převzetí majetku). Dále zadavatel potřebuje posoudit otázku prodeje z pohledu zákona č. 131/2000 Sb. Zákona o hl. městě Praze. V rámci této varianty posouzení je potřeba se vypořádat s otázkou autorských práv (licence), otázkou existujících záruk na dílo a otázkou převodu veřejnoprávních povolení. Dále doporučit a navrhnout proces prodeje dle platné legislativy zejména s ohledem na nezbytnost či vhodnost prodejního procesu prostřednictvím výběrového řízení, podmínek takového VŘ, oslovení potencionálních zájemců a případně účasti poradců v oblasti prodeje podobných nemovitých věcí. Opět je také nezbytné posoudit prodej rovněž z pohledu péče řádného hospodáře a z pohledu veřejné podpory.

d.) Demolice budovy a následné užívání pozemků městskou částí Praha 8 (včetně částečného nebo úplného pronajímání)

Posoudit: finanční náklady a možný termín zbourání budovy, doporučení vhodných forem zadávacího řízení pro zakázku na zbourání,

finanční výnos v případě úplného pronajímání takto uvolněných pozemků (v časovém období 10 let od uzavření nájemních smluv, žádáme doporučení způsobu, jak maximalizovat výnos).

Pozn:

Zadavatel zároveň požaduje, aby ve smlouvě posuzovatel *upravil otázku své odpovědnosti* dle ust. § 2950 o.z., tj. za případnou škodu způsobenou neúplnou nebo nesprávnou informací nebo škodlivou radu, poskytnutou za odměnu v záležitosti vědění nebo dovednosti posuzovatele