

Zápis z mimořádného 24. zasedání Zastupitelstva Městské části Praha – Dolní Měcholupy konaného dne 24. 8. 2020

Přítomni: Jana Doláková (TOP09), Luboš Ježil (ODS), Jiří Jindřich (ODS), Michal Kohout (ODS), Vladimír Kuba (ODS), David Pavel (NO), Martin Svoboda (NO), Vladimír Študent (NO), Petr Vltavský (ODS); Otakar Vich (NO), Šárka Fořtová (tajemnice)

Omluveni: Michal Blažek (TOP09)

Hosté: JUDr. Vojtěch Vávra (AK), p. Vacek, p. Kratina, p. Šoustal (za fi Accolade CZ XXVII., s.r.o.)

Zasedání bylo zahájeno v 17:34 hod.

Starosta přivítal přítomné na řádně svolaném mimořádném 24. veřejném zasedání zastupitelstva městské části Praha – Dolní Měcholupy. Starosta konstatoval, že zastupitelstvo je usnášení schopné.

Do **návrhové komise** pro tvorbu usnesení byli navrženi Jiří Jindřich a Vladimír Študent

Hlasováno: pro 10, proti 0, zdržel se 0.

Pro: Doláková, Ježil, Jindřich, Kohout, Kuba, Pavel, Svoboda, Študent, Vich, Vltavský

Jako **ověřovatelé zápisu** ze zasedání byli navrženi Jana Doláková a Otakar Vich

Hlasováno: pro 10, proti 0, zdržel se 0.

Pro: Doláková, Ježil, Jindřich, Kohout, Kuba, Pavel, Svoboda, Študent, Vich, Vltavský

PROGRAM:

1. Smlouva s Accolade CZ XXVII., s.r.o. - Panattoni

Starosta přečetl program, a protože nebyly žádné návrhy na úpravu programu, nechal o navrženém a řádně vyvšešeném programu hlasovat.

Hlasováno: pro 10, proti 0, zdržel se 0.

program byl schválen

Pro: Doláková, Ježil, Jindřich, Kohout, Kuba, Pavel, Svoboda, Študent, Vich, Vltavský

1. Smlouva s Accolade CZ XXVII, s.r.o.

Starosta představil projekt „Panattoni Park Prague City“, obsahující přestavby areálu firmy Kovošrot, který je napojen na ulici Ke Kablu a dále na ulici Průmyslovou. Proběhlo vyjednávání za pomoci Advokátní kanceláře Jaroš & Vávra. Byla předložena plánovací smlouva, kde se investor zavazuje k vyplacení příspěvku v celkové výši 28 milionů Kč na rozvoj infrastruktury v Dolních Měcholupech. Splátka bude rozdělena do tří částí. První část se vyplácí ve chvíli, kdy bude získáno stavební povolení na celý projekt. Druhá část po realizaci jednotlivých halových objektů a jejich uvedení do provozu a další pak bude činit každoroční výplata příspěvku 500 tisíc korun (při výstavbě úplného projektu). Smlouva je časově omezena na dobu 30 let. Pokud dojde dříve k realizaci obchvatu Prahy část 511, nebude již počítána doprava z tohoto areálu.

Starosta předal slovo zástupcům firmy Accolade, aby představili areál.

Zástupce firmy pan Šoustal uvedl, že se setkal s koalicí i opozicí a doufá, že se shodnou v záměru, který představil firmu Accolade a přednesl záměr celé přestavby následovně:

Společný zájem na projektu – panuje shoda, že projekt je pro celou lokalitu významně lepší, než je současný stav

Současný stav - průmyslový areál s dopadem do dopravy v místě historicky byl, je a do budoucna bude. Proto byl vybudován na ulici Průmyslová, kde přímo nesousedí s žádnou rezidencí. Doprava z areálu nevede přes žádnou rezidenční část, kde jinde ve městě by infrastruktura pro podnikání měla být? Jeho současný stav neumožňuje jiné využití než na skladování (venkovní prostory), parkování zejména nákladních vozidel (osobní vozidla byste zde parkovat nechtěli) a odpadové hospodářství. Jedná se o areál kovošrotu, kde se třídí odpad, a to nejen kovy, kdy se rozebírají vraky celých vozidel, ale i plasty, papíry atd. Bylo to tak v minulosti, je to tak nyní, a pokud to nezměníme, tak to tak bude i v budoucnu. Dopad na

životní prostředí, hluchost a prašnost je v současnosti mnohem vyšší, než je jakákoliv podoba budoucího plánovaného projektu, staré ekologické zátěže před výstavbou našeho projektu budeme sanovat.

Budoucí stav - vyčištěné ekologické zátěže, snížená hluchost i prašnost areálu, moderní průmyslové prostory, které jsou nezbytnou součástí infrastruktury každého města, stejně jako školy, školky, obchodní domy, kanalizace. Je nesmysl neustále vytlačovat průmyslové parky za město, toto jen zvyšuje nároky na dopravní infrastrukturu zaměstnanců a zboží tam a zpět do širšího centra města. Vhodně doplňují bytovou výstavbu, která je v Dolních Měcholupech a okolí enormní. Vytváří nová pracovní místa, významně kvalifikovanější než současný areál, pracovní místa jsou důležitá pro snížení nezaměstnanost, možná není aktuální nyní, ale uvidíme, jaký bude stav začátkem příštího roku, až se ekonomický cyklus otočí. Pracovní místa jsou důležitá v místě, kde lidé bydlí, aby právě doprava lidí do zaměstnání nezatežovala zbytečně dopravní infrastrukturu. Zásobování obyvatel proto, aby měli potraviny a hygienické potřeby i v případě pandemií a karantén, které jsme zažili v posledních měsících.

Společnost Accolade působí v 27 lokalitách, 6 různých státech Evropy a všude i politická opozice chápe, že takový projekt na takovém brownfieldu je výrazným posunem pro každé město, městskou část a její obyvatele.

Doprava a dopad do dopravní infrastruktury - areál s dopravou tam historicky byl, je a bude, toto se nedá změnit. Nyní jsou v areálu pouze dočasní nájemci a doprava je tam určitě nižší, než historicky byla, když byl areál 100% využíván. Pokud se areál nepřestaví, tak se zase jen přirozeně doobsadí nájemníky, kteří dopravu zvýší, protože jediné využití je třídění odpadu, skladování a parkování. Pokud se v areálu postaví zamýšlený projekt, tak z cca 130 tis. m² velkého parkoviště a skladovací plochy bude necelá polovina zastavěna budovami, další významná část bude zeleň, tudíž na parkování/dopravu zůstane přirozeně mnohem méně místa. Doprava z areálu v žádném případě nejezdí přes centrum Dolních Měcholup, dokonce ani přes žádnou rezidenční oblast a napojuje se přímo na městský okruh. Dolní Měcholupy mají problém s dopravou přes centrum městské části, ale rozhodně není nijak způsobený či spojený s areálem. Areál a doprava s ním spojená byly v lokalitě mnohem dříve, než se objevil problém dopravy v Dolních Měcholupech. Jediným smysluplným řešením dopravy v Dolních Měcholupech a obecně východní části Prahy je výstavba vnějšího okruhu Prahy – Etapa 511 – Běchovice, který samozřejmě chybí, všichni to ví, ale toto je stavba státního významu, kterou nejsme schopni nijak ovlivnit. V rámci naší dohody se přesto zavazujeme ke 5 doprovodným investicím, které musíme povolit v územním řízení (propojení ulic Průmyslová x Radiová, přechod ulice Kutnohorská, intenzifikace křižovatky Průmyslová x Kutnohorská, bezbariérový propojení pro pěší přes Kutnohorskou) + studii k přesunutí zastávky MHD. Celková výše nákladů s těmito investicemi bude přes 7 mil. Kč.

Již dnes má společnost Accolade platné stavební povolení na rozšíření a intenzifikaci křižovatky Průmyslová/Černokostelecká a nový přechod pro chodce na ulici Kutnohorská.

Příspěvek, jeho ospravedlnění a jeho výše

- z nemovitostí platí a bude platit daň z nemovitostí, nájemci budou odvádět část DPH i DPPO do místního rozpočtu, tudíž není důvod k žádným jiným platbám
- nad rámec výše uvedeného, město, městská část by si naopak měla v budoucnu vytvořit úzký vztah s nájemci, aby je podporovala v jejich podnikání v místní lokalitě a zároveň, aby nájemci podporovali město/městskou část a sport či kulturu v ní
- rozhodně není správné, aby se výstavba, resp. v našem případě přestavba/rekultivace areálu podmiňovala jakýmkoli příspěvkem, když na přestavbu areálu vzniká nárok z Ústavou a Listinou daného práva vlastnit
- výstavba místní infrastruktury vždy dohání bytovou výstavbu, ale areál už v lokalitě existuje a jeho přestavba tedy nezvyšuje nároky na místní infrastrukturu, naopak ji modernizuje, vhodně doplňuje a město/městská část by ji měla podporovat, viz argumentace výše
- existuje historický úzus, kdy rezidenční developéři v Dolních Měcholupech přispívají do místního rozpočtu částkou 500 Kč/m²/HPP, který právě slouží na rozvoj infrastruktury, kultury a sportu
- přes všechno výše uvedené, přesto, že tento projekt negeneruje zisk ihned prodejem bytů, byla snaha dohodu namodelovat tak, aby se příspěvku rezidenčním developerům vyrovnala

- toto vše za předpokladu, že obdobné podmínky budou požadovány i po všech ostatní developerech, kteří v dané lokalitě budou stavět.

Garance - historicky byl projekt veden společností Panattoni Czech Republic Development s.r.o. (dále jen Panattoni), které o projektu začala vyjednávat. Accolade CZ XXVII, s.r.o., tento projekt odkoupila, nicméně se společností Panattoni na něm dále spolupracuje a pro zachování plynulosti jednání do jednání nevstupoval. Jakékoli garance, by byly vždy jen od české entity Panattoni. Mateřská společnost Panattoni v USA by tuto podobu dohody nikdy nepochopila a už vůbec by za ni nedala žádnou garanci. Panattoni má v České republice vlastní kapitál 202 533 tis. Kč (viz rozvaha k 31. 12. 2018).

Smluvní stranou bude reálně Accolade CZ XXVII, s.r.o., která předmětný areál na ul. Průmyslová koupil za cca 300 mil. Kč, budoucí náklady/resp. hodnota celého dokončeného projektu bude přes 2 mld. Kč. Toto je dostatečně bonitní subjekt. Presumpce jakéhokoli vyvážení majetku v takovém rozměru a s takovým produktem (moderní průmyslový areál) je nemyslitelné a srovnávání projektu s bezvýznamnými s.r.o. ve stylu 90 let je urážlivé. Jakákoli věcná břemena a zástavy, naposledy doplněné do dohody, jsou absolutně nestandardní kdekoli na světě, tudíž jsou pro Accolade CZ XXVII, s.r.o., neakceptovatelné. Nad rámec výše uvedeného, nemovitostní projekty jsou všude na světě částečně financované z bankovních zdrojů a žádná banka by je nedovolila.

Proběhla rozsáhlá diskuze mezi zastupiteli, zástupci firmy Accolade a občany týkající se obav ze zvýšeného dopravního zatížení.

O. Vich – smlouva na 30 let není dobře, křižovatka nic neřeší, na jednání VÚR nebyl projednán přechod přes Kutnohorskou ani rozšíření křižovatky Radiová – Průmyslová

M. Svoboda – vyslovil obavy z dopravní situace; dopravní zatížení není garantováno ve smlouvě

D. Pavel – byli jsme mystifikováni, že vznikne High tech park; je třeba řešit především obchvat

Z. Kozel – není podstatné řešit pokuty a sankce, ale dopravu. Nekomentuji výsledky smluvního ujednání, ale vymahatelnost. Ze smlouvy vypadlo věcné břemeno, označováno jako služebnost.

V. Študent – by chtěl porovnat současnou osobní dopravu s budoucí po vzniku logistického centra

Občané: Dr. Nimeřická – považují vyjednávání za nemravné vůči společnosti Accolade

Paní Čadilová – žádá záruky a smluvní pokutu navýšit na 50 mil. Kč, objasnit žalobu u Správního soudu podanou Sdružením přátel Satalic

D. Pavel podal přílohu k zápisu – [Právní posouzení vybraných okolností návrhu smlouvy o ÚR](#) a předložil protinávrh usnesení:

ZMČ Praha – Dolní Měcholupy

I. BERE NA VĚDOMÍ

- návrh smlouvy o územním rozvoji k záměru „Panattoni Park Prague City“

II. POVĚŘUJE

- starostu a vyjednávací tým k dalšímu jednání se společností ACCOLADE CZ XXVII., s.r.o., a to v intencích schválených podmínek na posledním jednání vyjednávacího týmu konaného dne 22.7.2020.

O protinávruhu usnesení bylo hlasováno následovně:

Hlasováno: pro 4, proti 1, zdržel se 5.

Pro: Pavel, Svoboda, Študent, Vich

Proti: Kuba

Zdržel se: Doláková, Ježil, Jindřich, Kohout, Vltavský

protinávrh nebyl přijat

Následně bylo hlasováno o původně navrženém usnesení.
Hlasováno: pro 6, proti 4, zdržel se 0.
Pro: Doláková, Ježil, Jindřich, Kohout, Kuba, Vltavský
Proti: Pavel, Svoboda, Študent, Vich

UZ 24/1 schváleno

Zasedání zastupitelstva bylo ukončeno v 19:27 hodin.

Nedílnou součástí zápisu je Usnesení zastupitelstva MČ Praha – Dolní Měcholupy číslo 24/1 ze dne 24. 8. 2020 a příloha [„Právní posouzení vybraných okolností návrhu smlouvy o územním rozvoji“](#).

Zapsala: Šárka Fořtová, DiS.
Přepsala: P. Várková

Ověřovatelé:

.....
Bc. Jana Doláková

.....
Mgr.A. Jirí Jindřich, starosta
MČ Praha – Dolní Měcholupy

.....
Ing. Otakar Vich

Zápis byl schválen Usnesením zastupitelstva č. 25/1 ze dne 14. 9. 2020.