

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Materiály pro sestavení důvodové zprávy jsou velmi obsáhlé. Z praktických důvodů jsou zde použity pouze jejich výtahy. V ucelené formě jsou všechny materiály veřejně dostupné – jejich seznam je u jednotlivých bodů uveden.

K rozhodování o umístění nové radnice

Při rozhodování o rekonstrukci a umístění radnice v Praze 6 byla k dispozici řada dokumentů, která vznikala v průběhu několika let. Rozhodovalo se o dvou základních přístupech:

- Stávající budova radnice – její umístění není optimální (volná budova v minulosti), je to však hodnota, s kterou lze při stavbě nového objektu počítat
- Pozemek na Vítězném náměstí, který patří Praze 6 a má velkou hodnotu (finanční i společenskou), protože je umístěn v centrální poloze města

K definitivnímu rozhodnutí však nedošlo na podkladě věcných argumentů, vzešlých z těchto dokumentů, ale na základě nepodloženého politického příslibu.

OR č. 493/99 ze dne 17.11.1999 – Ustanovení pracovní skupiny k přípravě výstavby polyfunkčního domu na VN

- *inicializace dostavby VN, nedokončeného již ¾ století je jednou z rozvojových priorit m.č. zakotvené v Programovém prohlášení OR m.č. P6 č. 97/99 ze dne 10.3.1999 pro období 1998 – 2002*
- *ustanovení pracovní skupiny- koordinace investorské činnosti v předmětném prostoru VN a vytvoření předpokladu pro kvalifikované jednání s investory jako potenciálními partnery realizace záměru*

RMČ č. 999/00 ze dne 26.7.2000 – Příprava záměru výstavby polyfunkčního objektu na VN

- *souhlasí se záměrem výstavby polyfunkčního objektu na VN*
- *souhlasí se základním konceptem záměru, s orientační skladbou funkčních ploch a provozních vazeb ve smyslu důvodové zprávy*
- *souhlasí s rozpracováním variant A_C modelu inv-fin.zajištění realizace objektu*
 - A) *m.č. staví sama*
 - B) *m.č. si najde partnera , s kterým si staví dvojdům*
 - C) *na pozemku m.č. vybraná firma realizuje záměr na leasing s tím, že m.č. formou splátek a pronájmu přebírá postupně do vlastnictví celý objekt*

RMČ č. 2034/01 ze dne 5.9.2001- Příprava záměru výstavby polyfunkčního objektu na VN- investorsko-finanční model

- *souhlasí s doporuč. Investorsko-finančním modelem realizace projektu (f.ARCH INVEST)*
- *souhlasí s hrubým časovým harmonogramem*
- *s přípravou OVS na vyhledání strategického partnera v intencích doporučení f. ARCH INVEST s.r.o.*
- *v programovém prohlášení OR m.č. Praha 6 pro období 1998-2002 schválené usn. OR m.č. Praha 6 č.97 dne 10.3.1999 byl v kapitole „Rozvoj území“ tento záměr zařazen jako první priorita ve znění subbodu 4.1. Zabezpečit dostavbu VN v jeho severovýchodní části víceúčelovou administrativní budovou sloužící pro komerční využití, služby občanům a nové prostory radnice*
- *dne 9.9.1999 byl schválen ZHMP Územní plán HMP s účinností od 1.1.2000.Tento dokument funkčně stabilizoval dotčený pozemek jako „smíšený městského jádra“ s blokací pro budovu městské správy. Tento dokument byl v 11/1999 prohlouben aktualizací regulačních podmínek pro zástavbu VN, zahrnující i dotčený záměr*
- *RMČ č. 999/00 ze dne 26.7.2000 přijala usnesení k „Přípravě záměru výstavby polyfunkčního objektu na VN“*
- *Na jednání pracovní skupiny dne 19.1.2011 se ukázalo,že je obtížné postoupit v rozhodnutí o volbě investorsko-finančního modelu realizace záměru bez zpracované feasibility study na tento záměr profesionální firmou, zabývající se touto problematikou. Na základě tohoto doporučení byla vytipována firma ARCH INVEST s.r.o., se kterou byla na základě materiálu následně uzavřena smlouva*

RMČ č. 2134/01 ze dne 31.10.2001- Polyfunkční objekt na VN- základní teze OVS

- *bere na vědomí důvodovou zprávu a návrh základních tezí OVS*
- *souhlasí s uspořádáním ankety o doplňkových funkcích polyfunkčního domu na VN s tělesem radnice v rámci výstavby „Praha 6 na prahu III. tisíciletí“*
- *ukládá připravit podklady pro uspořádání ankety o doplňkových funkcích...*

ZMČ č. 334/01 ze dne 6.11.2001 – Příprava záměru výstavby polyfunkčního objektu s novou radnicí na VN (zrušeno usn.ZMČ č.51/07 ze dne 16.2.2007)

- bere na vědomí usn.RMČ č. 999/00 ze dne 26.7.2000,č.2034/01 ze dne 5.9.2001 a č. 2134/01 ze dne 31.10.2001, odborný výtah z Feasibility study „Polyfunkční budovy na VN“ f. ARCH INVEST s.r.o
- souhlasí se záměrem výstavby polyfunkč. objektu na VN
- souhlasí se základním konceptem záměru, s orientační skladbou funkčních ploch a provozních vazeb ve smyslu přílož. důvodové zprávy
- souhlasí s formou vyhledání strategického partnera prostřednictvím OVS
- souhlasí s uspořádáním ankety o doplňkových funkcích polyfunkčního domu na VN s tělesem radnice v rámci výstavby „ Praha 6 na prahu III. tisíciletí“

RMČ č. 2387/02 ze dne 6.2.2002 – Vyhlášení OVS na vyhledání strategického partnera pro přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN

- jmenuje ing. Hejduka členem pracovní skupiny k přípravě polyfunkčního objektu
- rozhodla vyhlásit OVS na vyhledání strategického partnera pro přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN
- jmenovala komisi pro otvírání obálek
- schválila kolisi pro posuzování a hodnocení nabídek
- ukládá starostovi MUDr. Bémovi předložit vládě ČR návrh jmenování komise pro posouzení a hodnocení nabídek dle § 31 ods. 3 zákona č.199/1994 Sb.

RMČ č. 2462/02 ze dne 20.3.2002 - Vyhlášení OVS na přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN

- schválila text inzerátu OVS
- text zadávací dokumentace OVS
- materiál pro jednání ZMČ – Zásady pro vyhlášení OVS na přípravu a realizaci...

ZMČ č. 396/02 ze dne 10.4.2002 – Vyhlášení OVS na přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN

- schválila zásady pro vyhlášení OVS včt.navrhované změny

RMČ č. 2602/02 ze dne 15.5.2002 – Úprava zadávací dokumentace k OVS na přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN

- úpravu zajistí ARCH INVEST

RMČ č. 2710/02 ze dne 26.6.2002 – Zrušení OVS na přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN

- v průběhu soutěžní lhůty obdržel Úřad pro ochranu hospodářské soutěže v Brně podnět k zahájení správního řízení z důvodu porušení zákona č. 199/1994 Sb. v platném znění při vyhlášení této OVS. Po přezkoumání veškeré dokumentace k soutěži shledal orgán dohledu postup zadavatele správným a v souladu se zákonem (dopis 14.6.2002)
- 31.5.2002 proběhlo otvírání obálek – 3 nabídky- jeden uchazeč byl vyloučen z důvodu nesplnění kvalifikačních předpokladů, proto za dané situace byla soutěž zrušena

RMČ č. 2711/02 ze dne 26.6.2002 – vyhlášení OVS na přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN

- rozhodnutí o vyhlášení veřejné soutěže podle zákona č.199/1994 Sb. na přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN

RMČ č. 2987/02 ze dne 16.10.2002 – K rozhodnutí o výběru nejhodnější nabídky v obchodní veřejné soutěži na veřejnou zakázku „Příprava a realizace polyfunkční budovy na VN“

- bere na vědomí výsledky jednání komise (jmenovaná usnesením vlády ČR č.900 ze dne 18.9.2002) pro posuzování a hodnocení nabídek podaných na veřejnou zakázku „Příprava a realizace polyfunkční budovy na VN“, komise zasedala 3x a to dne 24.9.,4.10.,16.10.2002
- rozhodla o výběru vítězného uchazeče v souladu s doporučením komise pro posuzování a hodnocení nabídek (4 nabídky)tak, že nejhodnější je nabídka uchazeče Sdružení obchodních firem INFRAM a.s. a Bischoff a Compagnos Properte Network GmbH (nabídková cena 454 404 236,- Kč včt. DPH)
- rozhodla o dalším pořadí uchazečů:
KONSTRUKTIVA KONSIT a.s (cena 467 869 884,- Kč včt. DPH)
STRABAG AG (cena 522 160 173,- Kč včt. DPH)

RMČ č. 56/03 ze dne 15.1.2003 - OVS –příprava a realizace polyfunkční budovy na VN

- bere na vědomí důvodovou zprávu a právní posouzení rizik plynoucích MČ Praha 6 ze smlouvy o přípravě a realizaci polyfunkční budovy na VN
- nesouhlasí s návrhem smlouvy o přípravě polyfunkční budovy na VN předloženým KONSTRUKTIVA KONSIT (KK)
- pověření AK Kříž a Bělina zastupovat MČ Praha6 při smluvním jednání o obsahu smlouvy s KK

- RMČ č. 99/03 ze dne 23.1.2003 - OVS –příprava a realizace polyfunkční budovy na VN
- ústní důvodová zpráva včetně právního posouzení rizik plynoucích MČ Praha 6 předložené AK Kříž a Bělina, a to k návrhu smlouvy o přípravě a realizaci polyfunkční budovy na VN, vypracované společností KONSTRUKTIVA KONSIT a.s. a současně bere na vědomí:- smlouvu o přípravě a realizaci polyfunkční budovy na VN předložené společností KONSTRUKTIVA KONSIT, a.s.
 - právní posouzení rizik plynoucích MČ Praha 6 vypracované AK Kříž Bělina za dne 14.1.2003
 - připomínky ke smlouvě od AK Kříž a Bělina ze dne 17.1.2003
 - text smlouvy společnosti KONTRUKTIVA KONSIT,a.s. ze dne 23.1.2003
 - doplnění právního posouzení rizik plynoucích MČ Praha 6 vypracované AK Kříž a Bělina ze dne 23.1.2003
 - rozhodla na základě práv. posouzení neuzavřít smlouvu o přípravě a realizaci polyfunkční budovy na VN se společností KONSTRUKTIVA KONSIT a.s. vzhledem k tomu, že míra rizik v případě uzavření smlouvy by podstatně ohrozila oprávněné požadavky MČ Praha 6

- RMČ č. 102/03 ze dne 29.1.2003 – OVS –příprava a realizace polyfunkční budovy na VN
- ústní důvodová zpráva
 - rada rozhodla na základě právního stanoviska AK Kříž a Bělina ze dne 27.1.2003 a jednání politického grémia –nevyzývat společnost STRABAG AG –organizační složku k jednání o uzavření smlouvy o přípravě a realizaci polyfunkční budovy na VN
 - uvolnit jistotu společnosti STRABAG AG –organizační složka
 - nepokračovat v dalších úkonech ve věci Obchodní veřejné soutěže pro přípravu a realizaci projektu polyfunkční budovy na VN
 - deklaruje svůj zájem na urychleném řešení dostavby VN
 - žádá předsedy klubů politických stran a zástupce politických stran zastoupených v ZMČ Praha 6 nominovat své zástupce do ad hoc komise pro řešení problematiky dostavby VN

RMČ č. 208/03 ze dne 5.3.2003 – Jmenování ad hoc Komise pro řešení problematiky dostavby VN na pozemku čp.1104/1,2,3 k.ú. Bubeneč

- RMČ č. 726/03 ze dne 3.9.2003 - Záměr řešení dostavby VN
- rada bere na vědomí ústní důvodovou zprávu pana starosty, materiál“ Záměr řešení dostavby VN, doporučení ad hoc komise pro řešení problematiky dostavby VN
 - doporučuje ZMČ Praha 6 schválit zpracovaný záměr pro dostavbu VN včt.ekonomického a právního modelu
 - doporučený účel využití ve dvou časových horizontech

- ZMČ č. 125/03 ze dne 19.9.2003 – Záměr řešení dostavby VN
- schválilo zpracovaný záměr pro dostavbu VN včt.ekonomického a právního modelu
 - doporučený účel využití ve dvou časových horizontech
 - uložilo Mgr.Chalupovi uspořádat arch. soutěž

- RMČ č.1104/04 ze dne 21.1.2004 – Návrh „Smlouvy na poskytování služeb“ v rámci informační podpory při řešení dostavby VN
- dne 19.9.2003 byl usnesením ZMČ č. 125/03 schválen záměr na dostavbu VN, v souladu s tímto materiálem byly podniknuty další kroky vedoucí k uspořádání architektonické soutěže.
 - ing. arch. Beránek zpracoval materiál, který řeší další otázky přípravy architektonické soutěže na polyfunkční budovu
 - dodavatel návrhu řešení informačních podpory tohoto prostoru byla pracovní skupinou vybrán RNDr. Jan Treska-výstupy z plnění smlouvy se stanou součástí zadání arch. soutěže

- RMČ č. 170/07 ze dne 5.2.2007 – Záměr budoucí dislokace ÚMČ Praha 6
- Doporučuje schválit dle varianty č.4.4.3 předložené analýzy variant budoucí dislokace prostor ÚMČ Praha 6 tj. generální rekonstrukce radnice s přístavbou a garážemi

Klíčové rozhodnutí zastupitelstva:

- ZMČ č.51/07 ze dne 16.2.2007 – Záměr budoucí dislokace prostor ÚMČ Praha 6
- zrušilo usn. ZMČ č.334/01 ze dne 6.11.2001 k přípravě záměru výstavby polyfunkčního objektu s novou radnicí
 - schválila záměr rekonstrukce budovy pro sídlo úřadu po bývalém nájemci OS pro Prahu 6 (usn. bylo v tomto bodě revokováno usn.č.280/08)
 - záměr realizovat lokality Evropská-Banskobystrická a Vítězné náměstí SV kvadrant VN na trhu nemovitostí s cílem zajistit dlouhodobé výnosy pro MČ Praha 6

- předložena analýza- 4 základní modely :a) nákup vhodné budovy
 - b) pronájem vhodných prostor
 - c) vybudování nové radnice
 - d) rekonstrukce stávající budovy

Uvedené usnesení zastupitelstva bylo přijato na základě neraálných finančních odhadů (rekonstrukce radnice za 250 mil + výrazné zisky z pronájmu pozemku na Vítězném náměstí):

Výňatek ze zápisu z jednání zastupitelstva (celý text je k dispozici v zápisech zastupitelstva):

pan Tomáš Chalupa:

... teď vás asi trochu překvapím, protože bych si dovolil jménem klubu ODS předložit protinávrh. ...

...Zprv počítá s generální rekonstrukcí, tedy ve smyslu vybourání vnitřních prostor, nových podlah, nového systému včetně rozšířených prostor, tedy v podstatě zmenšená varianta 4.4.3., tedy ta, která je navržena analýzou, ovšem pouze na tu část budovy, ve které sídlil obvodní soud po spojovací trakt. jedná se o objem 13 – 14 tisíc kubiků - že by se jednalo o částku v té řečtě horší variantě 8,5 tisíce na metr kubický, počítáme radši s horším, tedy 115 milionů Kč. Dále navrhujeme vybudování garážového komplexu v zadání „co jde, to udělejme“. Pokud bychom brali, že se sem vejde 100 míst, pak by to znamenalo 500 tisíc Kč na jedno garážové stání v té řečtě nejtragičtější, nejhorší, nebo nevím v jaké jiné variantě, tedy do 50 milionů. A navrhujeme modernizaci stávající části budovy v objemu zhruba 85 až 90 milionů Kč, která by v sobě zahrnovala vybudování vstupní která by spojila stávající informační centrum, rozšířila ho až po stranu dvorního traktu, vytvořila prostor, který by v sobě zahrnoval jednak ověřování, jednak přepážkové provozy – pravděpodobně v oblasti občanských průkazů nebo cestovních dokladů. Zahrnovala by v sobě recepci, podatelnu. Rádi bychom, pokud to umožní legislativa, tam měli kontaktní místo Městské policie. Zahrnovala by v sobě běžnou agendu, kterou má nabídnout úřad, tedy recepce atd...

...Předpokládané náklady, tak jak je rozdáno usnesení, by zastupitelstvo stanovilo jako limitní, a to ve výši 250 milionů Kč bez DPH. ...

...již nepočítáme s tím, že by se jako rezerva držely prostory na Vítězném náměstí nebo na Banskobystrické pro vybudování nějaké nové radnice nové generace nebo nového století – nebo já nevím, jak to nazvat. Aby tyto dva prostory byly využity k tomu, aby vytvořily dlouhodobý zdroj příjmů a tím přispěly k tomu, o čem jsem mluvil v úvodní zprávě, tedy ke zlepšení ekonomiky obce, zejména v oblasti běžných příjmů ...
...Toto je návrh klubu ODS.

...že jsem to byl zejména já, kdo celou doburazil variantu 250 milionů. A máte pravdu v tom, že jestli v tomto zastupitelstvu kdy – troufám si tvrdit – existoval větší odpůrce výstavby nové radnice někde jinde, tak jsem to byl opět já. Dělal jsem to po celou dobu, co jsem v zastupitelstvu a jsem bytostně přesvědčen, že to bylo správné, ekonomické a zodpovědné rozhodnutí. Také proto, že pozemek, který pronajímáme na Banskobystrické, vynáší, nebo bude vynášet, podle toho, jak budou uzavřené smlouvy, teď nevím, 15 milionů Kč ročně. Že pozemek, který bychom jinak zastavěli radnici na Vítězném náměstí, bude v rámci společného projektu, který budeme projednávat, jestli se nepletu, v dubnu, na dubnovém jednání zastupitelstva, po zaplacení vložených investic, v rámci návratnosti dlouhodobé investice Prahy 6, vydělávat kolem 30 až 40 milionů Kč ročně. ...

Ke změně územního plánu

Praha 6 odůvodnila vlastní žádost o změnu územního plánu tím, že značka „VV“ zde ztratila smysl, protože zde již není radnice. Pozemek na Vítězném náměstí je ale součástí veřejného prostoru, kam veřejná funkce logicky patří. I když zde tedy radnice není, je řada dalších funkcí, které mohou veřejnosti sloužit.

Praha 6 má hájit veřejný zájem. Uvedená žádost o změnu v tomto místě (veřejný prostor náměstí na městském pozemku) nehájí veřejný zájem – podporuje naopak rozšíření komerčních aktivit soukromého subjektu. Proto není důvod tuto funkci z pozemku snímat a není také důvod o tuto změnu žádat.

Předmět žádosti o změnu územního plánu:

ZMĚNA č.	Z 2777 / 00
LOKALITA	- městská část: Praha 6 - katastrální území: Bubeneč - parc. číslo: 1104/1 a další, při ul. Jugoslávských partyzánů
DRUH:	- změna funkčního využití ploch
PŘEDMĚT:	- Vítězné náměstí - zeleň
PLATNÝ STAV V ÚP:	- smíšené městského jádra /SMJ/ veřejné vybavení /VV/ - pevná značka
NAVRHOVANÁ ZMĚNA:	- smíšené městského jádra /SMJ/ zeleň městská a krajinná /ZMK/
PŘEDPOKLÁDANÝ ROZSAH:	- 5133 m ²

Značka „VV“ obsahuje dle legendy ÚP tyto činnosti:

1a) VV – Veřejné vybavení

Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu.

Při umísťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení.

Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí nelze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.

Funkční využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty² a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona³.

Administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, čerpací stanice pohonných hmot a manipulační plochy, malé sběrné dvory (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

K regulaci budovy na Vítězném náměstí

Předkladatel nechce v tomto jednání otevírat diskusi o architektonickém řešení domu. Předmětem předkladu je pouze vztah celkové přípravy projektu k veřejným potřebám a k veřejnému prostoru – tedy k náležitostem, které má hájit Praha 6.

Z uvedených dostupných podkladů je zřejmé, že v průběhu všech fází přípravy byl upřednostňován návrh objektu jakožto artefakt před návrhem, který dokončuje dostavbu Vítězného náměstí. Již z průběhu projednávání soutěžních návrhu (viz soutěžní protokol) je zřejmá tendence vedení radnice podpořit řešení, které vytváří na náměstí dominantu a které nabízí co největší využitelnou kubaturu objektu, namísto podpory dostavby v intencích současné regulace. Na toto pak logicky navázal souhlas s úpravou územního plánu, která zvyšuje kapacitní využitelnost pozemku.

Zájmem Prahy 6 má být ale dostavět náměstí v intencích původní regulace – toto nebylo nikdy zpochybněno. Tohoto cíle je však možno stále dosáhnout, protože územní řízení je teprve v projednávání. Oporu k tomu vidíme v závěrech expertní komise, ve vystoupení předsedy komise rozvoje na zastupitelstvu v 06/2011 a vyjádření vedoucího odboru výstavby na témže zastupitelstvu.

- stanovisko zástupce starosty o vlivu Prahy 6 na další výstavbu
Zástupce starostky pan Štěpán Stupčuk: ...Pokud jste kladl tu otázku, jak nadále si bude moci městská část udržet vliv na podobu toho projektu, tak nepochybně tím, že se k tomu bude vyjadřovat jako účastník řízení. Ať už řízení o umístění stavby, nebo jako účastník ve stavebním řízení. A vy dobře víte, že my zůstáváme vlastníkem toho pozemku a že bez našeho souhlasu jen těžko lze takový projekt realizovat. Stejně tak jako bez souhlasu těch sousedních objektů. Takže neříkejte zde, prosím, nepravdu, že ztrácíme vliv na podobu toho projektu. Není tomu tak. Podívejte se do zákona o stavebním řízení, do stavebního. Je to skutečně tak, nezlobte se na mě. My zůstáváme účastníkem řízení se všemi právy. A nemá to nic společného ani se socialismem, ani s charakterem dnešního politického uspořádání společnosti. Vyplývá to toliko ze zákona...
- stanovisko předsedy komise rozvoje
*Člen ZMČ pan Věroslav Gebouský: ...Expertní skupina jednoznačně, všemi hlasy, kromě zástupců zelených, podpořila projekt skupiny CMC na prvním místě, druhý Ciegler, Marani. Projekt arch. Hubičky jednoznačně odmítla. To jsou jednoznačná východiska zástupců městské části, která jsou povinná a která snad prezentovali i zástupcům PPF. Na stanovisku městské části se vůbec nic nemění a ani nepředpokládám, že by se do budoucna něco měnit mělo. To je odpověď k tomu, k čemu byla expertní skupina. Ta expertní skupina byla k tomu, abychom měli jednoznačné stanovisko pro zástupce městské části...
...Já vám můžu odpovědět sám za sebe. Já se k tomu postavím tak, že budu preferovat to, čím jsem vázán expertní skupinou, to znamená pořadím CMC, Ciegler-Marani. Já se tím cítím prostě povinován. A hlavně – aby tady bylo trošičku méně demagogie, tak bych vás uvedl do obrazu, a vy to víte moc dobře, projekt pana arch. Hubičky vůbec nesplňuje regulace, takže ten tam prostě vzniknout nemůže...*

Oporu k rozhodnutí by mělo dát jasné stanovisko komise rozvoje, které dosud chybí. Komise rozvoje se problematikou zástavby tohoto pozemku věnovala několikrát. Jak je zřejmé ze zápisů, komise se zabývala převážně dílčími úpravami vnitřního provozu a možností zvýšení kapacity objektu. Nikdy ale jasně nevystoupila proti základní koncepci, kterou reprezentuje vybraný návrh arch. Hubičky. V tomto směru nesplnila funkci, kterou má oproti veřejnosti – tj. hájit regulaci zástavby jakožto podmínku ochrany veřejného prostoru.

Výběr z jednání komise:

16.1.12 – jednání o úpravě (navýšení) míry zastavěného území – tj. zvýšení kapacity domu

Závěr:

KÚR nesouhlasí s požadovanou úpravou míry využití předmětného území a s umístěním výjimečně přípustné stavby, kdy jedna z funkcí přesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí pro záměr zástavby SV kvadrantu VN dle předložené dokumentace.

31.1.12 – jednání o úpravě míry zastavění území (po dílčí úpravě projektu)

Na základě závěru KÚR rozvoje k předmětnému projektu byl projekt předkládaný na dnešním jednání upraven následovně:

Umístění předepsané funkce VV – umístění veřejné galerie výtvarných umění v 8.NP. Tato galerie bude přístupná samostatným vchodem v 1.NP a samostatným výtahem.

Úprava poměru funkcí využití, kdy jedna z funkcí přesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí pro záměr zástavby SV kvadrantu VN dle předložené dokumentace a to v poměru 75% administrativních ploch a 25 % obchodních ploch a ploch pro veřejnou vybavenost. V 1. NP a 8. NP bude umístěno využití pro občanské a veřejné vybavení. V 2.NP – 7. NP bude umístěna funkce administrativy s tím, že zároveň ve 2. NP bude umístěno zařízení au-pair pro zaměstnance.

Doplnění souladu navrhované stavby se zásadami regulace Vítězného náměstí pro lokalitu A vydanými Útvarem rozvoje hl.m. Prahy v roce 1999.

Vypuštěním umístění supermarketu v objektu (oproti soutěžnímu návrhu) z důvodu snížení emisní zátěže a hluku.

Hlasování pro předložený upravený záměr: pro 7 : proti 3 (JUDr. Hrůza, MUDr. Nechvátal, Ing.arch. Mužík) : zdržel se 1

nost.

Závěr:

KÚR souhlasí s požadovanou úpravou míry využití předmětného území a s umístěním výjimečně přípustné stavby, kdy jedna z funkcí přesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí pro záměr zástavby SV kvadrantu VN dle předložené dokumentace a to v poměru 75% administrativních ploch a 25 % obchodních ploch a ploch pro veřejnou vybavenost.

3.9.12 – jednání o úpravě vnitřních prostor

V návaznosti na odsouhlasení úpravy kódu míry využití území ÚPN HMP a souhlas KÚR ze dne 31.1.2012 s umístěním výjimečně přípustné stavby, kdy jedna z funkcí přesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí pro záměr zástavby SV kvadrantu VN dle předložené dokumentace a to v poměru 75% administrativních ploch a 25 % obchodních ploch a ploch pro veřejnou vybavenost, se na dnešním jednání KÚR zabývala zejména dopadem stavby na veřejný prostor. V závěru obsáhle diskuze formulovala tyto závěry: KÚR požaduje:

S ohledem na zachování parteru jako živého prostoru požadujeme zrušení galerie v 8.NP (posledním) a umístění těchto veřejných ploch ve 2. NP.

Zvětšit plochu občanské vybavenosti v 1.NP.

Zvýšit úroveň parterové římsy navrženého objektu na úroveň parterové římsy stávajících objektů na VN, včetně zvýšení prosklení fasády až k této parterové římsě.

Řešit vývěsní štíty jako jediné reklamy nad zvýšeným parterem (parterová římsa).

Dopracovat dokumentaci o protihlukové řešení zásobovacího dvora vůči okolní obytné zástavbě.

Hlasování: pro 9 proti 0 zdržel se 1(MUDr. Nechvátal).

KÚR doporučuje:

Přeřesit výškovou úroveň 1. NP ve smyslu vyrovnání $\pm 0,000$ 1.NP navrženého objektu s $\pm 0,000$ veřejného prostoru náměstí

Hlasování: pro 6 proti 2 zdržel se 1

27.11.12 – jednání o zjišťovacím řízení

Úprava navrhovaného kódu míry využití území a umístění výjimečně přípustné stavby (tj. poměru 75% administrativních ploch a 25 % obchodních ploch a ploch pro veřejnou vybavenost) byla odsouhlasena OÚP MHMP dne 18.6.2012 na základě odsouhlasení v KÚR a respektování regulačních zásad vydaných Útvarem rozvoje města pro lokalitu A Vítězného náměstí v květnu 1995 a aktualizovaných v prosinci 1999. Změna ÚPn ve smyslu zrušení plovoucí plochy VV a rozšíření plochy zeleně, odsouhlasená RMČ P6 je projednávána v rámci vlny IV celoměstsky významných změn.

Na pozemcích č. parc. 1104/1,2,3 k.ú. Bubeneč o rozloze 4371 m² je navržena výstavba polyfunkční budovy s 8.NP a 3.PP. Převládající funkce budovy bude administrativní. Záměr dále zahrnuje vybudování drobných obchodních ploch, knihovny, přednáškových sálů, technického zázemí, archivu, podzemních parkovacích garáží a vnitřních komunikačních ploch.

Hlasování o doporučení KÚR:

KÚR doporučuje RMČ P6 pro realizaci záměru Polyfunkční budova-Vítězné náměstí-Praha 6 požadovat, aby záměr byl posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů a byla vypracována dokumentace dle § 8 citovaného zákona, za splnění následujících podmínek za splnění výše uvedených podmínek.

Hlasování pro toto doporučení +5(MUDr. Nechvátal, Ing.arch. Smutná, JUDr. Hrůza, Ing.arch. Mužík, JUDr. Swider) proti 3 zdržel se 2

Závěr:

KÚR nedoporučuje RMČ P6 pro realizaci záměru Polyfunkční budova-Vítězné náměstí-Praha 6 požadovat, aby záměr byl posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů a byla vypracována dokumentace dle § 8 citovaného zákona, za splnění následujících podmínek za splnění výše uvedených podmínek.

Podklady:

- Protokol vyzvané architektonické soutěže soutěže, www.cka.cc/prilohy/100203%20Vitezne%20namesti_protokol%20hodnoceni_rev_II.pdf
- hodnocení expertního týmu,
- regulace prof.Engla,
- Regulativy z roku 99,
- regulativy z roku 2005
- zápasy kÚR
- usnesení Rady MČ P6

K nákladům na rekonstruovanou radnici

Na základě nereálných finančních odhadů rozhodnuto o rekonstrukci radnice (250 mil) – viz usnesení zastupitelstva z 16.2.2007 – (celý text je k dispozici v zápisech zastupitelstva)

Výňatek z vystoupení starosty T. Chalupy:

...Předpokládané náklady, tak jak je rozdáno usnesení, by zastupitelstvo stanovilo jako limitní, a to ve výši 250 milionů Kč bez DPH, ...

26.3.2008 – usnesení zastupitelstva z 26.3.2008 o navýšení rozpočtu rekonstrukce na 321 mil.

Výňatek ze zápisu z jednání zastupitelstva (celý text je k dispozici v zápisech zastupitelstva):

Tajemnice ÚMČ paní Lenka Pokorná:

...jako vítězná varianta byla vybrána rekonstrukce a modernizace Úřadu městské části s přístavbou a s garážemi, kdy úřad a jeho pracovní skupina navrhovaly částku, která se v minimální podobě pohybovala ve výši 388 milionů...

...vzájemným konsensem jednotlivých politických stran byla dohodnuta částka 250 milionů. Tato částka byla dohodnuta v podstatě – řekněme si to – politicky zde na tomto prostoru...

...výběrové řízení ukázalo, že odhad úřadu víceméně odpovídal skutečnosti. Ta částka se pohybuje od 306 do 380 milionů, plus minus, neberte mě za slovo. Žádná částka se nepřiblížila částce pod 300 milionů. Takže my jsme opravdu dneska v situaci, tak jak tady zaznělo, buď nepostavit půl střechy, nepostavit garáže, nepostavit výtahy, anebo tuto částku schválit...

...Rada nebyla oprávněna schválit výběr dodavatele, ačkoli už čas k tomu nastal, a to z toho důvodu, že usnesení zastupitelstva ve svém posledním odseku uvádí povinnost dodržet částku 250 milionů, která je v tomto případě nereálná a není ani možná, protože my nejsme oprávněni měnit jakkoli zadání jednotlivých dodavatelů, tak jak se přihlásili na nabídku rekonstrukce a modernizace Úřadu městské části.

...Částka 321 se skládá z částky 312 milionů - v případě, že dnešní zastupitelstvo připravený návrh usnesení schválí, po zastupitelstvu následuje rada, která by vybrala dodavatele, a v případě, že dodavatel uzavře smlouvu připravenou ze strany městské části, bude se jednat o tuto částku. Dopočet do částky 321 se opravdu týká těch jednotlivých nákladů, tak jak jsou popsány v důvodové zprávě, to znamená jak TDI, tak ostatní náklady, jak jsou tam popsány. Mám na stole propočet, je to 6,5 milionu, pak je to milion, milion a půl. ...

2008-9 - Rekonstrukce – podmíněna byla dočasným přestěhováním úřadu do jiné budovy, která se ale musela podmínkám stavebně i technicky přizpůsobit. Kromě těchto vícenákladů došlo i na zvýšení nákladů několika dodatky ke stavbě.

Dekladované ukončení výstavby s požadavkem na další navýšení na 349 mil.(má být konečné) – jednání zastupitelstva 13.11.2009

Výňatek ze zápisu z jednání zastupitelstva (celý text je k dispozici v zápisech zastupitelstva):
Starosta pan Tomáš Chalupa (od řečnického pultu):

... Já před vás předstupuji s návrhem, který v sobě zahrnuje konečné vyúčtování – my věříme, že konečné vyúčtování – nákladů na rekonstrukci radnice městské části Praha 6 v ulici Čs. armády tak, abychom mohli v plánovaném termínu 14. – 20. – říkám to správně? – (Hlas: 12.) – 12. až 20. 12. zahájit stěhování a od Vánoc by mohla v plném rozsahu již fungovat nová radnice.

Řekl-li jsem na začátku, že tím myslím otázku konečnou v uvozovkách, pak jsem tím měl na mysli to, že stále zůstává otázkou využití 7. patra, tedy takzvaného zastupitelského sálu. A ta otázka je spojená s tím, že dnes v části je zařízení stavby, které postupně opouští tyto prostory, a také proto, že tak jak jsem hovořil se zástupci všech politických klubů, všichni, včetně našeho vlastního klubu, nechávají otevřenu tuto otázku s tím, že až po nějaké době fungování radnice se ukáže, zda má být tento sál chápán jako multifunkční, to znamená s různým způsobem stěhovatelných zařízení uvnitř budovy pro různé typy zasedání, anebo se ukáže, že počet zasedacích prostor v té dolní, rekonstruované části radnice je dostatečný, a pak by mohl fungovat tento sál jako prostor monotematický s pevným režimem zasedání jen pro jednání zastupitelstva.

Dámy a pánové, celkové vyúčtování radnice, které v sobě zahrnuje původní předpoklad nějakých 321 milionů Kč stavební náklady bez DPH a zhruba 73 milionů Kč bez DPH otázky interiérového vybavení, ať tím nazveme cokoli, vyžaduje – a žádáme o to jako rada zastupitelstvo - navýšení této částky v souhrnu o necelých 40 milionů Kč. V čem ta částka spočívá? Já jsem na jednání finančního výboru řekl, že pokud chcete vědět, kdo rozhodl o podstatných částech těchto opatření, tak nemusíte dlouze hledat, protože jsem to byl já...

Přehledná tabulka nákladů na rekonstrukci budovy úřadu

Rekonstrukce budovy úřadu MČ Praha 6			
Obsah plnění	Cena	DPH	Poznámka
vlastní objekt			
Samostatné 7.NP (půdní vestavba)	32 500	bez	výběr.řízení
Projekt	6 420	bez	výběr. řízení
Stavba - celek	312 417	bez	výběr. řízení
Navýšení viz usnesení z P3-2008 (TDI atd.)	9 000	bez	usnesení
Dodatek č.1 - dodatečné stavební práce	31 034	bez	viz podklady
Dodatek č.1 - vestavěný interier	4 691	bez	viz podklady
Dodatek č.2 - dispoziční změny	31 399	bez	viz podklady
Úprava 7.NP	11 698	bez	výběr.řízení
7.NP-elektro	1 085	bez	viz podklady
Související náklady			
Stavební úpravy - Marjánka	6 312	?	viz podklady
Úprava dočasných pracovišť + stěhování tam	14 285	?	viz podklady
Stěhování zpět	3 750	?	viz podklady
Celkem		464 591	
Náklady na 1m3			
Celkový objem budovy	48 083 m3		projekt
Náklad na 1m3 (dosažený)	9 662 Kč	bez	
Náklad dle stavebních standardů na 1m3 (porovnání)	6 035 Kč		tabulky (JKSO) -r.2009

Komentář

Budova radnice je tedy rekonstruována za výrazně vyšší náklady, než byl předpoklad (Stavba je o 100 až 140 mil dražší, než předpoklad - odůvodnění rekonstrukce tím, že to bude levnější než novostavba tedy ztratilo smysl)

Do celkových nákladů je však třeba zahrnout i hodnotu vlastního objektu radnice, která by při výstavbě nové radnice na Vítězném náměstí zůstala volná.

Podle realistických odhadů by dům na Vítěz.nám stál cca 960 mil., z toho objem pro radnici by tvořil cca $2/3 = 630$ mil.

Hodnota stáv.domu radnice = cca 200 mil. Kč. – z prodeje by bylo možno výrazně novou stavbu dotovat. – výsledná nutnost dofinancování cca 400 mil. – tedy v podstatě obdobná částka, jakou stála rekonstrukce současné radnice.

Výsledkem by ale byla radnice úplně jiné hodnoty – objekt pro veřejnost na centrálním místě a přitom za obdobné náklady.

Skutečnost :

- rekonstrukce radnice stála 455 mil. Radnice nefunguje plnohodnotně, sál pro zastupitelstvo nedostatečný (stále nerozhodnuto – viz vystoupení pana starosty), špatný bezbariérový vstup. (některé potřeby občanů jsou v jiných objektech (viz dále)
Starosta T.Chalupa – zastupitelstvo únor 2007
...agenda živnostenského odboru, respektive toho centrálního registračního místa. Tam ta situace je složitější, protože se ta agenda stále rozrůstá typem agendy, která je poskytována. Naší ambicí je, aby sídlila v této budově....
...Mojí ambicí vždy bylo, aby – pokud to bude jen trošku možné – nová budova v sobě skýtala alespoň nějaké minimální kontaktní místo, když už by to nebyla rovnou služebna, což asi nejde, Městské policie. A to tady, protože Českomalínská ulice a ještě ten dvorní trakt je pro většinu lidí v Dejvicích a Bubenci hůře dostupný...
- Ztratila se poslední příležitost umístit na Vítězném náměstí (na vlastním pozemku!) veřejnou budovu.
- Finanční výtěžek z pozemku na Vítězném náměstí nikdy nenahradí věcnou i společenskou ztrátu, která je Praze 6 způsobena tím, že pozemek neplní veřejnou funkci.

Podklady:

Zápisy z pracovní komise

Studie možného využití pozemku - k dispozici

Varianty využití (5 variant) – k dispozici

Rozhodnutí o tom, že radnice se bude rekonstruovat

Podrobný ekonomický model – rekonstruovaná radnice – k dispozici

Finanční model – upozornění na rizika vybraného řešení – k dispozici

Posouzení finančního modelu – varování před nejistotou výsledku – k dispozici

Smlouva o založení společnosti Vítězná nám. as.

Smlouva o zřízení věcného břemene + dodatek

Usnesení zastupitelstva – zbavení se akcií – k dispozici

Cena stavby rekonstruované radnice – k dispozici

Žádost Prahy 6 o změnu ÚP (sejmutí funkce VV) – k dispozici