

# Zastupitelstvo MČ Prahy 3 schválilo první smlouvy o výstavbě na Nákladovém nádraží Žižkov

13.09.2023

Developeři investují více než čtvrt miliardy do veřejné vybavenosti



**Zastupitelstvo městské části Praha 3 c úterý 12. září schválilo po dlouhém vyjednávání první dvě smlouvy s developery ohledně výstavby v lokalitě bývalého Nákladového nádraží Žižkov. Dohody, které za třetí městskou část vyjednal místostarosta Pavel Dobeš, se týkají developerů Penta Real Estate a FINEP.**

**Projekt společnosti Penta Real Estate s názvem „Rezidence Nádraží Žižkov“ nabídne celkem 530 bytů, 10 nebytových jednotek a 700 parkovacích míst. Developer se bude zároveň podílet na výstavbě veřejné vybavenosti v hodnotě bezmála 100 milionů korun.**

**Projekt společnosti FINEP nese název „U Staré cihelny“ a na trh přinese cca 1200 bytů a 1110 parkovacích míst. Součástí projektu jsou ale také nebytové prostory, nová pětitřídní mateřská škola či administrativní objekt. Celková výše podílu developera na veřejné vybavenosti přesáhne 167 milionů korun.**

---

Oblast bývalého Nákladového nádraží Žižkov je jedním z největších brownfieldů v Praze. Jeho celková rozloha činí 71 hektarů, součástí lokality je také historická budova bývalého nákladového nádraží. Ta je ve vlastnictví Českých drah a před 10 lety byla prohlášena za kulturní památku. Ostatní pozemky jsou převážně ve vlastnictví šesti různých developerů.

Pro zamýšlenou transformaci území je zapotřebí rozsáhlá změna územního plánu. Podmínkou této změny je ovšem na straně městské části Praha 3 a hlavního města uzavření dohod s každým z vlastníků pozemků, ve kterých se specifikuje nejen podoba výstavby, ale také kontribuce, tedy příspěvky developerů na veřejnou vybavenost (školy, školky, dopravní obslužnost, parky, sociální služby apod.).

„O budoucnosti brownfieldu na Žižkově se vedou diskuze už skoro 20 let, většinu času bez výsledku. My jsme se ale v posledních několika letech dokázali výrazně posunout a v tuto chvíli si troufám tvrdit, že opravdu stojíme na prahu velké změny. První smlouvy se dvěma ze šesti developerů jsou na této cestě historickým milníkem,“ říká místostarosta Prahy 3 Pavel Dobeš (STAN), který má rozvoj brownfieldu Nákladové nádraží Žižkov na starosti a věnuje se mu více než tři roky.

Vyjednávání a příprava obou smluv se společnostmi Penta a FINEP začaly v dubnu 2021, celý proces trvá již více než 2 roky. Zásadní součástí těchto jednání byly právě příspěvky na veřejnou vybavenost. Ty byly vyjednávány už dle nové pražské metodiky kontribucí z ledna 2022.

Důležitý rozdíl mezi smlouvou se společností Penta a smlouvou se společností FINEP spočívá v zapojení hlavního města. Zatímco u prvně jmenované dohody není zatím Praha přítomna, u druhé se už nyní jedná o trojstrannou smlouvu s účastí hlavního města.

## Rezidence Nádraží Žižkov — Penta Real Estate

Specifikem smlouvy je rozdělení projektu do dvou etap — investičních záměrů, kdy pro druhý investiční záměr je třeba změny územního plánu (Z2600). První etapa zahrnuje mimo jiné stavbu 271 bytů ve čtyřech blocích, 9 nebytových jednotek a 370 parkovacích stání, ale také dokončení první části veřejných parků. Předpoklad výstavby je v rozmezí let 2025 a 2027.

Pro druhou etapu projektu je už zapotřebí velká změna územního plánu, kterou musí odsouhlasit Zastupitelstvo hlavního města Prahy. Předpokládá se proto, že se ke smlouvě později připojí jako třetí smluvní strana také hlavní město.

Konečná výše spoluúčasti developera, která je ve smlouvě mezi ním a městskou částí Praha 3 zakotvena, činí téměř 100 milionů korun. Konkrétně jde o částku 99 932 500 Kč.

„Z této sumy bude 30 milionů korun ve formě finančního plnění, přičemž peníze budeme směřovat na stavbu či rekonstrukci budovy základní školy. Další část příspěvků spočívá ve vybudování bezmála dvou hektarů veřejných parků, které budou převedeny na městskou část či hlavní město, podobně jako některé další pozemky potřebné ke zbudování komunikací. Na 700 metrech čtverečních nebytových prostor také vznikne zázemí například pro zdravotní služby,“ vyjmenovává Pavel Dobeš příspěvky, které se developer zavazuje poskytnout na veřejnou vybavenost.

„Jsme rádi, že se podařilo dění okolo Nákladového nádraží Žižkov rozehýbat. Dohoda o kontribucích nám umožňuje zahájit přípravu rezidenční výstavby na severovýchodním okraji tohoto území, v souladu s platným územním plánem. Městská část získá po dokončení výstavby přibližně polovinu pozemků,“ říká David Musil, ředitel pro rezidenční výstavbu společnosti Penta Real Estate.

## U Staré cihelny — FINEP

Také u smlouvy s developerem FINEP se předpokládá, že výstavba bude probíhat ve dvou etapách. Developer ale zároveň už nyní potřebuje pro zahájení projektu změnu územního plánu.

Celková výše spoluúčasti developera, která je ve smlouvě s městskou částí Praha 3 a hlavním městem Praha zakotvena, činí více než 167 milionů korun. Konkrétně se jedná o částku 167 432 754 Kč.

„Také toto plnění je rozděleno na finanční a nefinanční část. Ta finanční dosahuje bezmála 72,5 milionu korun, které budou rozděleny rovným dílem mezi městskou část a hlavní město a budou vypláceny developerem v průběhu přípravného řízení. Praha 3 počítá s využitím těchto prostředků na rekonstrukci základní školy na Havlíčkově náměstí, případně na výstavbu či rekonstrukci jiné základní školy v městské části,“ popisuje plány Prahy 3 Pavel Dobeš.

„Zbytek z takzvaných kontribucí, tedy přibližně 94,5 milionu korun, získá Praha 3 a hlavní město v podobě výstavby veřejné vybavenosti přímo developerem. V první řadě se jedná o stavbu pětileté mateřské školy s kapacitou 125 žáků a zahradou, kterou FINEP zbuduje jako součást svého projektu a předá ji do vlastnictví a k provozování městské části. Dále je součástí dohody předání pozemků pro vybudování a rozšíření Malešické ulice, včetně potřebných chodníků a přechodů, předání části pozemků potřebných pro vybudování obecního bytového domu a pozemku včetně výstavby pěší zóny s alejí, která povede podél nové tramvajové tratě. Většina nových bytů bude stavěna s cílem nabídnout nájemní bydlení. Komerční parter objektů podél hlavních ulic navíc nabídne prostor pro obchody, restaurace či kavárny, ale také pro další nebytové účely. Například pro umístění zdravotní a sociální vybavenosti, přičemž důraz chceme klást především na primární zdravotní péči,“ doplňuje místostarosta třetí městské části.

---

Obě smlouvy byly schváleny nejen Zastupitelstvem a Radou městské části, ale také Výborem pro územní rozvoj Prahy 3.

U smlouvy se společností Penta Real Estate je schválení Zastupitelstvem Prahy 3 posledním nezbytným krokem, brzy bude následovat podpis smlouvy a příprava první etapy.

U smlouvy se společností FINEP je už nyní zapotřebí schválení ze strany hlavního města, a také potřebná změna územního plánu (Z3344). Obojí by mělo být projednáno Zastupitelstvem hl. m. Prahy už ve čtvrtek 14. září 2023. Pokud dojde ke schválení pražskými zastupiteli, opět bude následovat podpis smlouvy a příprava první etapy.

## Stáhněte si

Picture1

13. 09. 2023

4 MB

[Stáhnout](#)

Picture2

13. 09. 2023

4 MB

[Stáhnout](#)

## Galerie

9 fotografií



[+3](#)