

Důvodová zpráva

„Transformace areálu Radlické mlékárny“, smlouva o investičním příspěvku

Radě MČ Praha 5 je předkládána smlouva o investičním příspěvku (dále jen smlouva) mezi MČ Praha 5, IČ 00063631 a společností Smíchov Business Park, a. s., IČ 04491807 (dále jen investor).

Zastupitelstvo Městské části Praha 5 svým usnesením číslo ZMČ/5/21/2023 ze dne 20.06.2023 schválilo znění „Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5“ (dále jen zásady).

1. Záměr stavby „Transformace areálu Radlické mlékárny“:

Záměr má být realizován na pozemcích parc. č. 631/4, 634/3, 635/1, 635/2, 635/3, 635/10 a 637/1 v k. ú. Smíchov, přičemž pozemky jsou ve vlastnictví investora s výjimkou pozemku parc. č. 637/1 v k. ú. Smíchov, který je ve vlastnictví společnosti Factory Office Center, a. s., IČ: 08586365 se sídlem Václavské náměstí 773/4, 110 00 Praha 1.

Na výše uvedených pozemcích se v současnosti nachází polyfunkční komplex – plochy kanceláří a fitness. Pozemky se nachází v ochranném pásmu památkové zóny. Záměr Investora vyžaduje změnu ÚP SÚ HMP na pozemcích, spočívající v úpravě míry využití plochy všeobecně smíšené SV – G na SV – I, přičemž MČ v Memorandu souhlasila se změnou ÚP SÚ HMP za podmínky, že maximální navýšení HPP nad stávající kód G nepřekročí 6 115 m². Investor dále v rámci záměru předpokládá budoucí realizaci projektu Smíchov Business Park.

2. Změna ÚP SÚ HMP č. 3532/28 „Radlická mlékárna“:

Zastupitelstvo MČ Praha 5 svým usnesením číslo ZMČ/20/10/2021 ze dne 23.11.2021 souhlasilo s návrhem na pořízení změny ÚP SÚ HMP zkráceným postupem č. Z 3532/28 (podnět „Radlická mlékárna“), která spočívá v úpravě kódu míry využití plochy všeobecně smíšené SV-G na SV-I na pozemcích parc. č. 631/4, 634/3, 635/1, 635/2, 635/3, 635/10 a 637/1 v k. ú. Smíchov, při deklarovaných celkových 22 010 m² HPP na řešené ploše o výměře 8 831 m².

Výbor pro územní rozvoj ZMČ Praha 5 svým usnesením číslo VUR/18/5/2024 ze dne 09.04.2024 vzal na vědomí souhlas Zastupitelstva MČ Praha 5 č. usnesení ZMČ/20/10/2021 ze dne 23.11.2021 a doporučil Radě MČ Praha 5 souhlasit s aktualizovanou podkladovou studií ke změně ÚP SÚ HMP č. Z 3532/28 „Radlická mlékárna“, s těmito podmínkami:

1. předložit podrobnější studii MČ Praha 5,
2. zajištění prostupnosti vnitroblokem,
3. prokázání max míry aktivního parteru s ohledem na význam terminálu Smíchov,
4. předložení detailního urbanisticko-krajinářského řešení vnitrobloku a veřejných prostranství,
5. zachovat jistou industriální stopu areálu.

3. Smlouva o investičním příspěvku:

Smluvní strany uzavřely dne 05.11.2021 memorandum v souvislosti se záměrem stavby (dále jen Memorandum) a dohodly se na dále uvedených bodech spolupráce:

- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení Veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5.
- (ii) Investor má v úmyslu v zájmu realizace záměru navýšit možnosti výstavby hrubé podlažní plochy oproti stávajícímu stavu na pozemcích vyžadující změnu ÚP SÚ HMP o nejvýše 7 065,2 m² (dále jen HPP Navýšení) s tím, že předpokládají využít o 950 m² z HPP méně a navýšení je pouze rezervou a Investor se zavazuje tuto rezervu využít pouze v případě, že to bude z hlediska urbanistického či architektonického odůvodněné

a vhodné. Využití rezervy 950 m² z HPP je podmíněno schválením urbanistického / architektonického řešení ze strany MČ Praha 5.

- (iii) Investor se v rámci realizace záměru zavazuje splnit následující podmínky:
 - a) předloží MČ ke schválení podrobnější dokumentaci k Záměru;
 - b) zajistí plnou a neomezenou prostupnost vnitroblokem pro veřejnost;
 - c) prokáže maximální míru aktivního parteru s ohledem na význam terminálu Smíchov;
 - d) předloží detailní urbanisticko-krajinářské řešení vnitrobloku a veřejných prostranství;
 - e) zachová jistou industriální stopu areálu.
- (iv) Investor se dle smlouvy zavazuje poskytnout MČ Praha 5 **investiční příspěvek** za navýšení možnosti výstavby na pozemcích vyžadující změnu ÚP SÚ HMP ve výši HPP. Navýšení x 1.000,00 Kč, tedy 7.065.200,00 Kč, který je dále navýšen dle kumulativní roční míry inflace na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem za dobu od uzavření Memoranda, a to o 19,47 %, tedy **celkem ve výši 8.440.794,00 Kč** (dále jen Investiční příspěvek).
- (v) V případě, že investor při realizaci záměru v plné míře nevyužije navýšení o rezervu 950 m² z HPP Navýšení ve smyslu bodu (ii) tohoto odstavce, bude poměrná část investičního příspěvku až do výše odpovídající 950 m² HPP Navýšení investorovi vrácena, případně bude moci být odečtena od výše investičního příspěvku hrazeného na základě Zásad v rámci realizace záměru projektu v areálu Bývalé Radlické mlékárny.
- (vi) Výše dosud neposkytnuté části Investičního příspěvku bude vždy k datu 1. března každého kalendářního roku automaticky změněna dle roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem.