

NEGRELLIHO VIADUKT

PROVOZNÍ SCHÉMA A ROZHODOVACÍ PRAVOMOCI SVĚŘENÉHO MAJETKU HL.M. PRAHY SPOLEČNOSTÍ TCP A.S.

13. 5 .2021



PROVOZ

Tento dokument vznikl na základě pověření radou hl. m. Prahy usnesením č. 243 ze dne 15. 2. 2021 jako podklad pro smlouvy ke schématu provozování vestaveb v obloucích Negrelliho viaduktu hl. m. Prahou dle zásad uvedených v důvodové zprávě.

PARAMETRY SMLOUVY MEZI HL. M. PRAHOU A TCP

Smluvní strany

Mezi TCP a.s. a hl. m. Prahou bude podepsaná smlouva, která definuje fungování jednotlivých subjektů. Dále hl. m. Praha pověří TCP a.s. k podpisu smlouvy s Viadukt z.s., který bude zajišťovat dílčí činnosti pro TCP a.s.

Smlouva definuje rozhodovací pravomoci jednotlivých subjektů, zejména hl. m. Prahy, TCP a.s. komise Viadukt a Viadukt z.s., a to jak v rozhodovacích věcech ohledně kontroly plnění usnesení rady hl.m. Prahy.

TCP a.s.

Povinnosti TCP a.s. jsou

- údržba vestaveb, zejména částí v majetku hl. m. Prahy
- zajištění přístupu SŽDC ke kontrole mostního tělesa
- úklid a údržba veřejných prostranství svěřených správě TCP a.s.
- zabezpečení nočního klidu
- příprava nájemních smluv
- vyhlašování výběrových řízení na nájemce
- zajišťování provozu vestaveb Negrelliho viaduktu po technické stránce

- na základě schválení komisí uzavírání smluv s nájemci
- příprava podkladů pro jednání komise na výzvu minimálně dvou členů komise

Předmět činností TCP a.s. nejsou

- schvalování výběru nájemců
- korekce ve fungování konceptu
- roční analýza provozu z finančního hlediska
- dopad provozu na pražskou kulturní scénu

Komise Viadukt

Komise pro výběr nájemců je orgánem hl. m. Prahy o deseti (10) členech, kterému bude předsedat kurátor Negrelliho viaduktu a ve kterém budou zastoupeny TCP a.s., Kreativní Praha z. s., KUC, HOM, Viadukt z.s., Městská část Praha 8 a členové určení primátorem a gesčními náměstky a radními.

Členi komise jsou jmenovaní na dobu svého funkčního období v případě politických pozic nebo na dobu neurčitou v případě jmenování městskými nebo nezávislými organizacemi.

Členy komise jsou:

- kurátor Viaduktu – předseda komise
- zástupce Viadukt z.s. – místopředseda komise
- primátor hl. m. Prahy
- radní hl. m. Prahy pro kulturu
- radní hl. m. Prahy pro územní rozvoj
- radní hl. m. Prahy pro majetek
- radní MČ Prahy 8 pro kulturu
- zástupce jmenovaný HOM
- zástupce jmenovaný KUC
- zástupce jmenovaný Kreativní Praha z. s.,

Předmětem činnosti komise je

- schvalování parametrů výběrových řízení nájemců
- schvalování výběru nájemců
- dohled nad procesem výběru nájemců dle podkladů zpracovaných Viadukt z.s.
- dohled nad výběrem nájemného v určené výši
- doporučení k reinvestování vybraných prostředků do rehabilitace dalších veřejných prostranství spojených s dopravní infrastrukturou
- doporučení korekce ve fungování konceptu
- doporučení dalších lokalit pro rehabilitaci veřejných prostranství u dopravních staveb na území hl. m. Prahy

Rada hl. m. Prahy na základě doporučení komise

- schvaluje nájemní smlouvy
- ve zvláštní kapitole rozpočtu spravuje prostředky vybrané z nájemného
- schvaluje nové investice ohledně dalších lokalit pro regeneraci veřejných prostranství spojených s dopravní infrastrukturou na území hl. m. Prahy

Viadukt z.s.

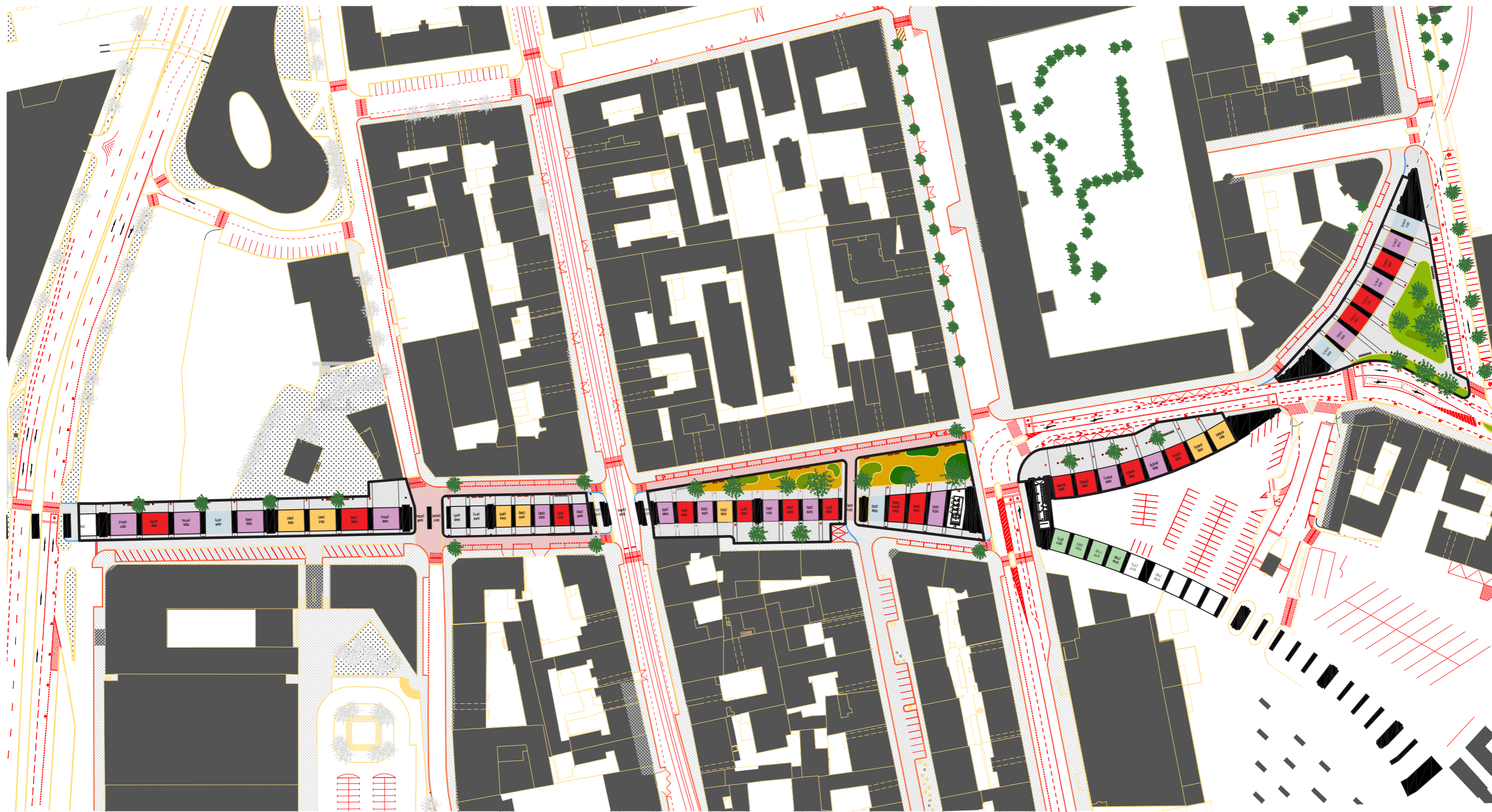
Mezi TCP a.s. a Viadukt z.s. bude podepsaná smlouva o zajištění poradenských služeb a zajištění činnosti jednoho člena komise:

Krátkodobě:

- příprava konceptu výběru nájemců
- zpracování ekonomické studie proveditelnosti
- komunikace projektu na webových stránkách, příprava stránek
- předběžná komunikace s novými nájemci, zajištění dotazníku pro zájemce
- příprava technických podkladů pro výběrová řízení
- příprava manuálu užívání nájemních jednotek a manuálu využívání sdílených prostor – manuál Viadukt

Dlouhodobě:

- příprava podkladů pro korekce ve fungování konceptu
- roční analýza provozu z finančního hlediska
- dopad provozu na pražskou kulturní scénu
- vyhledávání dalších veřejných prostranství spojených s dopravní infrastrukturou na území hl. m. Prahy vhodných k regeneraci
- poradenství na poli obnovy dalších dopravních staveb



— PLOCHY VE SPRÁVĚ TCP a.s.

- KOMERČNÍ NÁJEM (40%)
- KREATIVNÍ NÁJEM (40%)
- START UP (20%)
- DIVADLO KARLÍN
- SOCHA
- MUZEUM NEGRELLIHO VIADUKTU

- NOVÁ DLAŽBA
- SILNICE DLÁŽDĚNÁ KAMENNOU DLAŽBOU
- PRAŽSKÁ MOZAIKA
- SILNICE
- PÍSEK / MLAT
- LUČNÍ TRÁVA
- TRÁVA

Prostory svěřeni do správy TCP a.s.

ODMĚNY

Odměna TCP a.s.

Na základě smlouvy mezi hl. m. Prahou a TCP a.s. budou stanoveny odměny za správu a činnosti zajišťované TCP a.s. S ohledem na to, že v tuto chvíli není dokončen předmět nájmu, částka bude stanovena následovně; její výše bude dohodnuta následovně na základě doporučení Komise Viadukt. Smlouva předepíše položky, které budou účtované.

Součástí smlouvy nebude motivační doložka ohledně navyšování nájemného. TCP a.s. bude odvádět svoji práci na základě fixní částky. TCP a.s. nenáleží odměna za obchodní využití spravovaného majetku ve výši 10 % z tržeb sjednaných TCP a.s. Ve smlouvě nebude ani jakákoliv další motivace ke zvyšování nájemného, jelikož zvyšování nájmu vede k odlivu kulturních a sociálních projektu v území, které pod viaduktem deklaruje hl. m. Praha jako potřebné.

Odměny pro předsedu komise

Odměna pro předsedu komise je stanovaná paušální ve výši XX Kč.

Odměny pro Viadukt z.s.

Na základě smlouvy mezi TCP a.s. a Viadukt z.s. o zajištění poradenských služeb budou v prvním roce po založení komise hrazeny krátkodobé služby částkou v předpokládané výši 1,9 mil Kč a pro dlouhodobé činnosti bude účtovaná roční částka ve výši 1,2 mil Kč. Přesná částka bude sjednaná mezi TCP a.s. a Viadukt z.s.

Ostatní členi komise nenárokují za svou práci odměnu. Práci v komisi vykonávají v rámci svého mandátu.

ZISK PROJEKTU

Všechny odměny a služby budou hrazené z nájmu vybraných z prostor pod Negrelliho viaduktem, popřípadě z nájmu z dalších revitalizovaných veřejných prostranství souvisejících s dopravními stavbami na území hl. m. Prahy. Hlavní město Praha zajistí investici do úprav oblouků a opravu okolních veřejných prostranství dle schválené studie atelieru MOBA studio s.r.o., ale nebude se finančně podílet na provozování Negrelliho viaduktu. Rozpočet projektu Viadukt musí být v přiměřené míře ziskový. Na základě usnesení Rady hlavního města Prahy č. 243 ze dne 15. 2. 2021 dle finančního modelu povede uvedený mix typů nájemních smluv ke generování zisku. Ten bude použit dvěma způsoby. Prvním z nich je návrat finančních prostředků do údržby vestaveb Negrelliho viaduktu, jejich oprav a rozvoje. Druhým způsobem bude financování dalších podobných rozvojových záměrů v oblasti využití dopravních staveb pro kulturu a podnikání. Vyhledáváním projektů bude pověřen Viadukt z.s., který bude na základě doporučení komise předkládat další projekty radě hl. m. Prahy.

NÁJEMNÉ

Využití vestaveb do oblouků Negrelliho viaduktu ve schválené studii bude mít tři modely provozování:

- komerční pronájem za předem stanovené nájemné; soutěžit se bude typ provozu a program podniku. Nájemní smlouva na dobu určitou 5 let, následovně prodlužování v dvouletých intervalech (40 % oblouků)
- kreativní pronájem za předem stanovenou cenu definovanou v maximální výši na dobu určitou 3 roky, následovně prodlužování v dvouletých intervalech (40 % oblouků)
- start-up (subvencovaný) pronájem na jeden rok (20 % oblouků)

S ohledem na různé funkce jednotlivých prostor jsou definovány pozice jednotlivých nájemních oblouků. Definované prostory není možné konvertovat nebo měnit z jednoho druhu nájmu na druhý. Stavební povolení definuje funkci jednotlivých nájemných prostor a není umožněno ani nájemci měnit funkční využití prostor na jinou funkci, než na kterou jsou definovány.

Předmět nájmu

Do nájemní plochy se počítá celková plocha vestavby a celkový obestavěný prostor pod oblouky. V případě že nájemce bude navyšovat nájemní plochu vestavbou patra, je tato plocha již započítaná do výše nájemného. Součástí nájemného je i prostor před výlohou, široký 1 m od líce výlohy. Tento prostor může nájemce používat, a to při dodržení manuálu Viadukt.

Každý komerční oblouk bude mít ke svému nájmu určitý počet míst k sezení. Bude se jednat o počet židlí a stolů dle manuálu Viadukt. Za každou židli/stůl bude dle manuálu Viadukt nájemce platit měsíční nájemné. Umístit židle a stoly bude možné kdekoliv v prostoru ve správě TCP a.s. Nájemci se zavazují, že nebudou podnikat na jiných prostorech než na prostorech ve správě TCP a.s. a že nebudou žádat v okolí Negrelliho viaduktu o další zábor veřejného prostranství; podrobněji v manuálu Viadukt.

Kreativní a start-up nájemci nebudou mít nárok na prodej občerstvení. Kreativní a strat-up nájemci můžou umístit do prostoru ve správě TCP a.s. svůj dočasný nábytek jen v prostoru 1 m od výlohy. Tento nábytek bude jen pro uživatele kreativního či start-up prostoru, nikoliv pro návštěvníky. Výjimku tvoří vystavené zboží, které musí být vystavené dle manuálu Viadukt.

Start-up nájemci mohou do prostoru ve správě TCP a.s. instalovat svá díla či produkty bezúplatně, a to vždy v koordinaci s kurátorem viaduktu

Povinnosti nájemce

- do obvodového zdiva, stěn, stropu a podlahy nesmí nájemce vrtat žádné otvory, připevňovat interiérové a jiné prvky
- od obvodového zdiva, stěn a stropu bude vždy mezera minimálně 80 cm, aby se zdivo mohlo kdykoliv zkontrolovat
- veškeré interiérové vybavení bude položené na podlaze a bude navrženo jako samostatná odstranitelná konstrukce a nebude pevně spojená s podlahou

KOMERČNÍ NÁJEM je stanoven jako maximální možný nájem v lokalitě Karlina, pro unikátní prostory, které Negrelliho viaduký nabízí. Prostory pro komerční nájem mohou hostit plnohodnotný gastro provoz či obchody které prodávají zboží, které nevzniká v Karlíně.

Výběr nájemců bude probíhat na základě otevřeného řízení, koordinovaného komisí. Cílem je vybrat podnikatelský záměr s kvalitním provozem. Výše nájemného bude dopředu stanovená jako maximální a nebude se tedy soutěžit o výši nájemného, ale o náplň a kvalitu provozu. S ohledem na atraktivitu místa očekáváme, že budou vybírány vyšší nájmy, než je karlínský průměr. Délka nájemní smlouvy je stanovena na 5 let s možností vícerého dvouročního prodlužování. Komise bude každé dva roky hodnotit plnění smlouvy v jednotlivých obloucích a v případě závažného porušení inicializovat proces o ukončení smluvního vztahu. Prostory budou předávány jako „shell and core“, tj. s vybudovanou výlohou a vstupními dveřmi s bezpečnostním zámkem. V každé jednotce komerčního nájmu bude v technické místnosti připravena přípojka pro elektřinu, silnoproud a slaboproud, přípojka vody a kanalizace. Jiná média v jednotce nejsou a nebudou zavedena bez souhlasu komise a hl. m. Prahy. V rámci hrubých stavebních prací zajišťovaných městem bude provedená terazzová podlaha s elektrickým podlahovým topením. Hygienická zázemí a šatny, vybavení interiéru a vzduchotechnické zařízení budou zajišťovány v každé jednotce nájemcem na vlastní náklady. Po ukončení nájemní smlouvy budou prostory vráceny ve stejné podobě, v jaké byly převzaty – vyčištěné, s renovovanou terrazovou podlahou a uvedením prostor do původního stavu.

KREATIVNÍ NÁJEMNÉ je stanoveno taktéž s maximální možnou výší, bude ale nižší než komerční nájemné. Prostory pro kreativní nájem mohou hostit programy, jako jsou dílny, ateliéry, kanceláře kreativních průmyslů, či obchody prodávající lokální produkty vznikající v Karlíně, také zde patří sociální služby realizované s Městkou částí Praha 8. Součástí kreativního nájemného nejsou a nemohou být gastroprovozy jakéhokoliv typu.

Výběr nájemců bude probíhat na základě otevřeného řízení, koordinovaného komisí. Cílem je vybrat podnikatelský lokální nebo kreativní provoz. Výše nájemného bude dopředu stanovená jako maximální a nebude se tedy soutěžit o výši nájemného, ale o vazby nabízených služeb na lokalitu a kreativní průmysly. Délka nájemní smlouvy je stanovena na 3 roky s možností vícerého dvouročního prodlužování. Komise bude každé dva roky hodnotit plnění smlouvy v jednotlivých obloucích a v případě závažného porušení inicializovat proces o ukončení smluvního vztahu.

Prostory budou předávány s vybudovanou výlohou, vstupními dveřmi s bezpečnostním zámkem a základním hygienickým vybavením pro zaměstnance. V každé jednotce bude v technické místnosti připravena přípojka pro elektřinu, silnoproud a slaboproud, přípojka vody a kanalizace. Jiná média v jednotce nejsou a nebudou zavedena bez souhlasu komise a hl. m. Prahy.

V rámci hrubých stavebních prací zajišťovaných městem bude provedená terazzová podlaha s elektrickým podlahovým topením. Součástí vybavení bude i vzduchotechnické vybavení odvětrávající hygienické zařízení a samotný prostor.

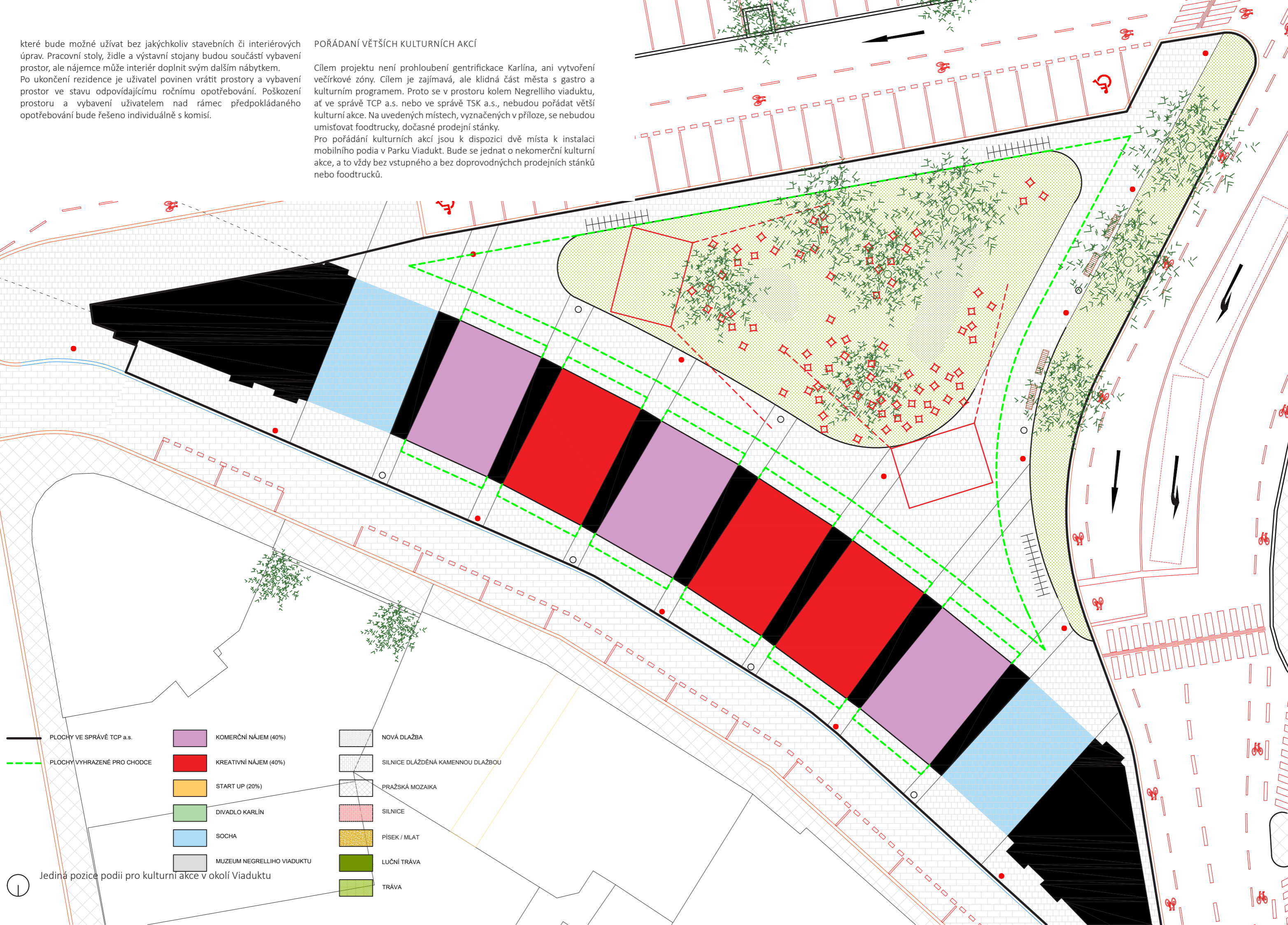
V prostorách je možné vytvořit vestavěné patro, a to na základě schválení komisí. Zvýšena plocha jednotky o patro se nebude započítávat do nájemného. Po ukončení nájemní smlouvy budou prostory vráceny ve stejné podobě, v jaké byly převzaty – vyčištěné, s renovovanou terrazovou podlahou a uvedením prostor do původního stavu.
















START-UP NÁJEMNÉ je stanoveno jako nájemné, jehož cílem je inicializování nových kreativních činností a jejich prezentace široké veřejnosti. Jedná se o nájemné, které bude jako maximálně možné dopředu stanovené a bude soutěžené na základě jednoročních projektů, které na základě otevřeně veřejné výzvy předkládány komisí. Délka nájemného je jeden rok a nejde jej prodlužovat. Po uplynutí 3 let od jednoho ukončeného nájmu bude možné žádat o roční nájemné znovu. Komise bude hodnotit kulturní dopad nabízených projektů na start-up nájemné, a to na Karlín i Prahu jako celek. Prostory budou předávány uživatelům ve finální podobě včetně hygienického zázemí, vestavěného patra ve střední části oblouku a včetně kompletních rozvodů médií a instalací. Bude se jednat o prostory,

kteře bude možné užívat bez jakýchkoliv stavebních či interiérových úprav. Pracovní stoly, židle a výstavní stojany budou součástí vybavení prostor, ale nájemce může interiér doplnit svým dalším nábytkem. Po ukončení rezidence je uživatel povinen vrátit prostory a vybavení prostor ve stavu odpovídajícím ročnímu opotřebování. Poškození prostoru a vybavení uživatelem nad rámec předpokládaného opotřebování bude řešeno individuálně s komisí.

POŘÁDÁNÍ VĚTŠÍCH KULTURNÍCH AKCÍ

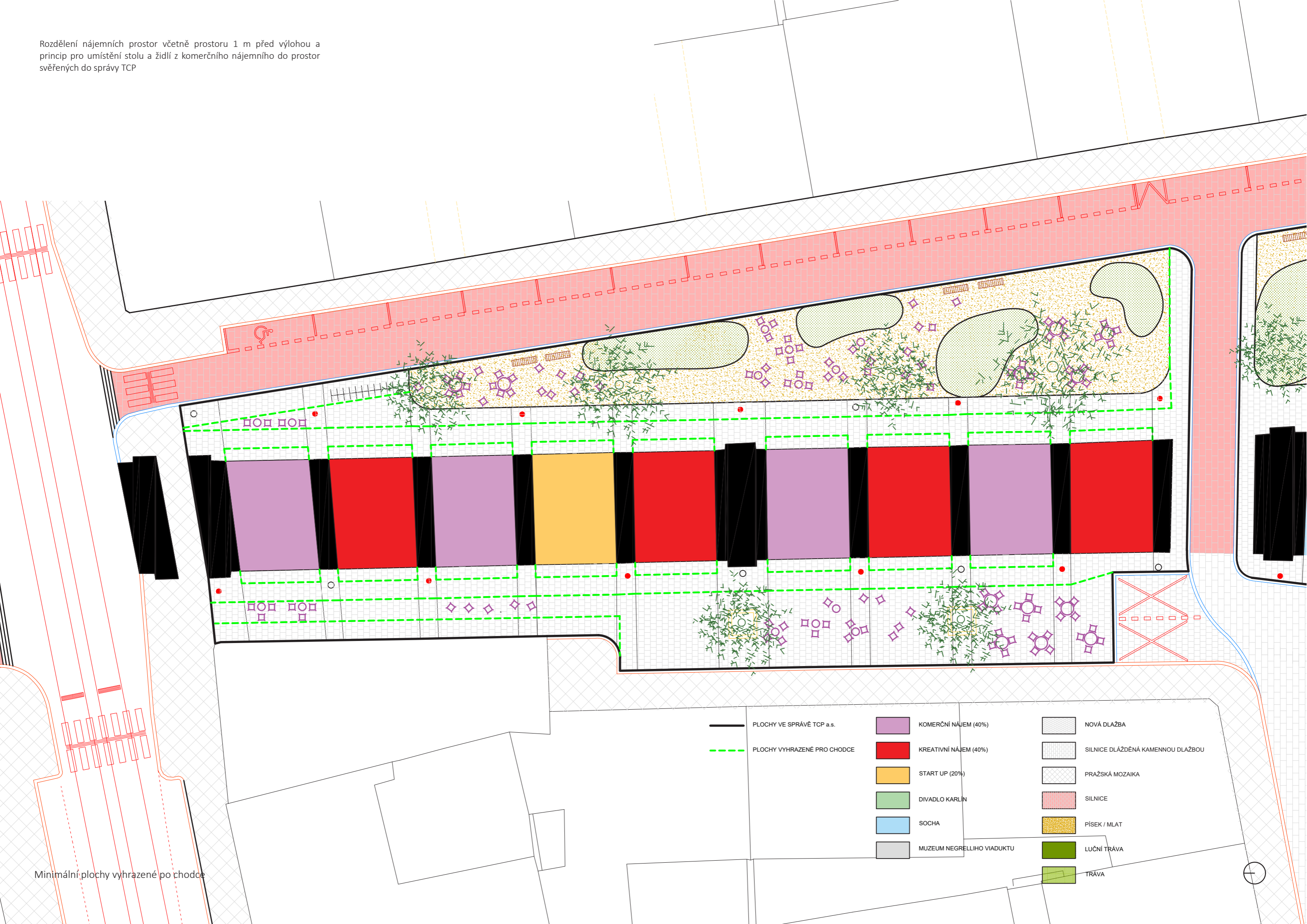
Cílem projektu není prohloubení gentrifikace Karlína, ani vytvoření večírkové zóny. Cílem je zajímavá, ale klidná část města s gastro a kulturním programem. Proto se v prostoru kolem Negrelliho viaduktu, ať ve správě TCP a.s. nebo ve správě TSK a.s., nebudou pořádat větší kulturní akce. Na uvedených místech, vyznačených v příloze, se nebudou umísťovat foodtrucky, dočasné prodejní stánky. Pro pořádání kulturních akcí jsou k dispozici dvě místa k instalaci mobilního podia v Parku Viadukt. Bude se jednat o nekomerční kulturní akce, a to vždy bez vstupného a bez doprovodných prodejních stánků nebo foodtrucků.


















- | | | |
|---|--|---|
|  PLOCHY VE SPRÁVĚ TCP a.s. |  KOMERČNÍ NÁJEM (40%) |  NOVÁ DLAŽBA |
|  PLOCHY VYHRAZENÉ PRO CHODCE |  KREATIVNÍ NÁJEM (40%) |  SILNICE DLÁŽDĚNÁ KAMENNOU DLAŽBOU |
| |  START UP (20%) |  PRAŽSKÁ MOZAIKA |
| |  DIVADLO KARLÍN |  SILNICE |
| |  SOCHA |  PÍSEK / MLAT |
| |  MUZEUM NEGRELLIHO VIADUKTU |  LUČNÍ TRÁVA |
| | |  TRÁVA |

Jediná pozice podia pro kulturní akce v okolí Viaduktu

Rozdělení nájemních prostor včetně prostoru 1 m před výlohou a princip pro umístění stolu a židlí z komerčního nájemu do prostor svěřených do správy TCP



Minimální plochy vyhrazené pro chodce

	PLOCHY VE SPRÁVĚ TCP a.s.		KOMERČNÍ NÁJEM (40%)		NOVÁ DLAŽBA
	PLOCHY VYHRAZENÉ PRO CHODCE		KREATIVNÍ NÁJEM (40%)		SILNICE DLÁŽDĚNÁ KAMENNOU DLAŽBOU
			START UP (20%)		PRAŽSKÁ MOZAIKA
			DIVADLO KARLÍN		SILNICE
			SOCHA		PÍSEK / MLAT
			MUZEUM NEGRELLIHO VIADUKTU		LUČNÍ TRÁVA
					TRÁVA

NEGRELLIHO VIADUKT

Pobřežní

Pobřežní

Sokolovská

Sokolovská

POLOHA OBLOKU URČENÉHO PRO PILOTNÍ PROJEKT
A INFORMAČNÍ CENTRUM STAVBY

Za Poříčskou branou

Křížkova

Křížkova

CCEA MOBA

