

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu městské části je předkládán návrh na uzavření smlouvy o spolupráci mezi společnostmi SC Czech ABQ, s. r. o., IČO: 09763163, se sídlem Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1 (dále jen „Investor“) na straně jedné a městskou částí Praha-Dolní Chabry (dále jen „MČ“) na straně druhé, a to ve vazbě na stavební záměr Investora **Technické centrum Dolní Chabry (dále též jako „TCDC“ či „datacentrum“)** na pozemku parc. č. 1373/9, k. ú. Dolní Chabry.

Smlouva upravuje zejména:

- závazky Investora k poskytnutí finančního a nefinančního plnění ve prospěch MČ a veřejnosti,
- podmínky realizace veřejně přístupných ploch (parkových úprav) na pozemcích Investora,
- mechanismy kontroly a sankcí,
- závazky MČ k součinnosti v navazujících správních řízeních při splnění povinností Investora.

1. Kontext a vývoj projektu

Investor má záměr vybudovat datové centrum v lokalitě Dolních Chabers, přičemž využití pozemku je dle předložených podkladů **v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy.**

V listopadu roku 2022 bylo zahájeno posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve kterém MČ uplatnila rozsáhlé a kvalifikované připomínky. Investor následně proces EIA ukončil a projekt upravil tak, aby nemusel dále být předmětem řízení EIA.

V roce 2023 uspořádala městská část dvě veřejná projednání, na jejichž základě byly do projektu zapracovány požadavky na technická a krajinářská zmírňující opatření (zejména odhlučnění, ozelenění, zapuštění do terénu a úpravy okolních ploch). Projekt byl následně předmětem řízení o umístění a povolení stavby u Odboru územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8. Městská část se do územních řízení o povolení samotné budovy TCDC i souvisejících datových přípojek odvolávala. Odbor územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 vydal dne 12. března 2025 Rozhodnutí o umístění stavby, číslo jednací MCP8 004259/2025. Magistrát hlavního města jako odvolací orgán vydal dne 5. 1. 2026 pod Sp.zn.: MHMP 1279315/2025 rozhodnutí, kterým potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8 ve věci Datového připojení jihozápadní – Technické centrum Dolní Chabry. V blízké době lze očekávat i potvrzení rozhodnutí o samotném umístění budovy TCDC.

Záměrem MČ je uzavřením smlouvy **zajistit ochranu veřejného zájmu, minimalizovat dopady** záměru na obyvatele a současně **získat smluvně vymahatelné veřejné benefity.**

2. Popis stavebního záměru

Investor plánuje na pozemku parc. č. 1373/9 realizovat zejména:

- hlavní budovu technického centra,
- diesel generátory (sever/jih),
- vratnici a chladicí systém,
- elektrickou přípojku VN,
- několik datových napojení,
- infrastrukturu pro potenciální využití zbytkového tepla.

Pozemek je dle dokumentace rozdělen na:

- areál technického centra,
- veřejně využitelné plochy **P1, P2 a P3** určené pro parkové a rekreační využití.

3. Hlavní závazky Investora dle smlouvy (benefity pro MČ a veřejnost)

3.1 Celková hodnota plnění min. 15 000 000 Kč

Investor se zavazuje poskytnout MČ celkové plnění v hodnotě **15 000 000 Kč**, a to kombinací:

- finanční kontribuce,
- nefinančního plnění (parkové úpravy, mobiliář apod.).

Pokud nefinanční plnění nedosáhne částky 15 mil. Kč, Investor doplatí rozdíl formou finančního plnění.

3.2 Vybudování veřejného parku a zpřístupnění ploch P1, P2, P3

Investor vybuduje park na plochách P1, P2, P3 o celkové rozloze cca **10 672,7 m²** (příp. s potenciálem dalších veřejně využitelných ploch), včetně:

- pěších a cyklo tras (návaznost na ul. V Kratinách),
- mobiliáře, herních prvků a rekreačních prvků,
- krajinářských úprav dle projednání s veřejností.

Veřejný park bude obsahovat:

- vzrostlé stromy, alespoň 2,5 – 3 metry, přičemž použity budou odolné tuzemské dřeviny – duby, platany, jilmy, habry, javory, s garantovanou tříletou péčí, výsadba není započítána do kontribuce investora
- keřové výsadby a trávniky,
- nové pěší a cyklistické propojení (navazující na ulici V Kratinách),
- mobiliář – lavičky, koše, osvětlení, herní prvky, naučné tabule, podium apod.,
- rekreační a herní zóny dle návrhů pracovní skupiny.
- na ploše P1 jsou zakresleny sportovní prvky – zejména tenisové kurty o rozměrech 37×17 m. Tyto prvky mohou být součástí výsledného řešení dle dohody pracovní skupiny.

K vybudování parku na ploše P-1 pro veřejnost (viz grafická příloha č. 2) o rozloze cca 7.950 m² (je součástí projektu právě projednávaného v územním řízení) s potenciálem na dalších 2.700 m² (plocha P-2 na východě území) a vytvořením rekreační zóny P-3 o ploše cca 4.000 m² na severu pozemku (nyní pole, v budoucnu osázený terénní val). Celková plocha pozemků investora uvolněná pro veřejné využití by tak mohla být až cca 14,650 m², přičemž část může mít charakter ochranných valů/svahů. **Investor se zaváže poskytnout tyto plochy k veřejnému využití a zajištění přístupnosti.**

Současně Investor poskytne tyto plochy k veřejnému užívání po dobu existence datacentra, nejméně však **20 let**, přičemž část území bude zajištěna i formou věcného břemene na dobu neurčitou.

3.3 Pracovní skupina pro koordinaci území

Vznikne pracovní skupina složená ze zástupců Investora, MČ, Ateliéru Partero s. r. o. a investora projektu Nové Chabry, jejímž cílem bude zejména dotvoření ploch (zejm. P2) a návazností na okolní území. Náklady projektanta hradí Investor do stanoveného limitu.

3.4 Zbytkové teplo pro objekty MČ

Investor se zavazuje po dobu provozu datacentra **bezplatně poskytovat zbytkové teplo** pro objekty ve správě MČ, zejména pro účely vytápění ZŠ Praha-Dolní Chabry, dle kapacit datacentra a za podmínek smlouvy (předání na hraně pozemku Investora) a nadále spolupracovat se skupinou zajišťující účelné využití zbytkového tepla v širším měřítku.

Tato forma energetické spolupráce má potenciál významně snížit provozní náklady MČ i jejích organizací.

3.5 Ochrana obyvatel – omezení dieselagregátů

Investor se zavazuje nevyužívat dieselagregáty pro dodávky špičkové energie do sítě a omezit jejich provoz na max. **300 hodin ročně** (mimo nouzové situace). Porušení je sankcionováno smluvní pokutou **20 000 Kč za každou započatou hodinu** nad limit a MČ má právo kontroly provozních knih.

4. Závazky MČ dle smlouvy

MČ se zavazuje zejména:

- vzít zpět své připomínky v územních řízeních (včetně případných opravných prostředků),
- nebránit vydání rozhodnutí potřebných pro výstavbu, **pokud Investor řádně a včas plní své závazky**,
- poskytnout součinnost při povolování vybraných přípojek a souvisejících věcných břemen,
- podporovat projekt na veřejných jednáních v rozsahu sjednaném smlouvou.

5. Vyhodnocení přínosů a rizik

Přínosy

- vznik veřejně přístupných parkových ploch přes 1 ha,
- smluvně vymahatelné finanční a nefinanční plnění min. 15 mil. Kč,
- dlouhodobé zpřístupnění pozemků Investora veřejnosti (min. 20 let, část trvale),
- potenciál využití zbytkového tepla pro veřejné objekty,
- smluvní omezení provozu dieselagregátů,
- kontrolní mechanismy a sankce,
- participace MČ na finálním řešení veřejného prostoru prostřednictvím pracovní skupiny.

Rizika

- kontroverzní vnímání záměru částí veřejnosti,
- budoucí provozní a údržbové náklady veřejného prostoru (po uplynutí záručních/pečovatelských dob),
- nutnost koordinace s dalšími investory v území.

Rizika jsou ošetřena smluvně – zejména sankcemi (např. 8 mil. Kč při nesplnění povinnosti uzavřít věcné břemeno) a vazbou součinnosti MČ na plnění Investora.

6. Závěr a doporučení

Předložená smlouva představuje nástroj, kterým MČ standardním a transparentním způsobem zajišťuje veřejný zájem při realizaci významného investičního záměru na svém území, a současně získává konkrétně vymezené a smluvně vymahatelné benefity pro obyvatele.

S ohledem na výše uvedené je doporučeno, aby Zastupitelstvo MČ Praha-Dolní Chabry uzavření smlouvy schválilo. Rada městské části souhlasila s uzavřením smlouvy na svém zasedání dne 12. 11. 2025, číslo usnesení 868/25/RMČ

Přílohy:

- Návrh smlouvy o spolupráci
- Přílohy smlouvy o spolupráci (vyznačení ploch, odhad finančního plnění, dopravní napojení)

Předkladatel: Stanislav Vyšín, Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková

Zpracovatel: Stanislav Vyšín, Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková