



Informační memorandum

Pro jednání Rady Městské části Prahy 4

Projekt Rekonstrukce objektu

Dominikánský Dvůr

Branická 44, Praha 4 – Braník

Obsah:

1. Úvodní shrnutí faktů
 2. Základní popis projektu
 3. Historie a vývoj projektu
 4. Marketingový průzkum, analýza trhu, Zemský pivovar
 5. Technické a technologické řešení projektu
 6. Financování projektu
 7. Harmonogram projektu
 8. Informace o dalším postupu
 9. Závěrečné shrnutí a hodnocení projektu
 10. Ilustrativní fotodokumentace
-

Zpracovatel projektu:

Zemský pivovar, s.r.o.

Investor projektu:

Zemský pivovar, s.r.o. & Partneři

Schvalovatel projektu:

NPÚ ČR a dále dotčené orgány státní správy a samosprávy Praha 4

Odborným garantem projektu a zpracovatelem Studie proveditelnosti je společnost Zemský pivovar, s.r.o. se sídlem Salmovská 1575/9, Praha 2 – Nové Město, 120 00, IČ: 02040344, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 214418.

Kapitola 1

Úvodní shrnutí faktů

- Prosinec 2013 – vypsáno výběrové řízení na pronájem Dominikánského dvora s podmínkou celkové rekonstrukce
- Investor se zavazuje provést rekonstrukci Dominikánského dvora do max 4 let od data podpisu Nájemní smlouvy.
- Nájemní smlouva je navržena na dobu neurčitou s tím, že prvních 50 let je vypověditelná pouze při závažném porušení ustanovení Nájemní smlouvy.
- Investor do 6 ti měsíců od podpisu Nájemní smlouvy prokáže finanční schopnost stavební rekonstrukce.
- Cena nájmu byla navržena na částku 130 Kč/m² stavba a 65 Kč/m² pozemek. Celkem je nájemné za 50 let ve výši 176 mil Kč.
- Investor navrhuje cenu nájmu snížit na částku cca 44 mil Kč /50 let s tím, že na sebe bere riziko konečné ceny rekonstrukce bez ohledu na odhad. Rekonstrukce takovýchto objektů je téměř vždy spojené s vícepracemi, které nebyl nikdo schopen předem odhadnout.
- Cena „slevy“ nájmu je tedy cena stavební rekonstrukce, kde je stanovena jako max 132 mil Kč.
- Do objektu se po rekonstrukci po 114 letech vrátí řemeslná výroba pivovarnictví – téměř 400 let se v objektu pivo vařilo a dále restaurace a *** hotel.
- Investor se zavazuje brát v úvahu všechny legislativní rámce, které jsou nutné pro stavební povolení se změnou užívání, a dále se zavazuje za správné provedení rekonstrukce dle platných norem a předpisů.
- Celková investice je uvažována v rozmezí od 180 do 210 mil Kč.
- Bližší informace jsou uvedeny v tomto Memorandu v podrobnějším znění dále.

Kapitola 2

Základní popis projektu

Současný objekt Dominikánského (Branického) Dvora se nachází v památkově chráněné oblasti Městské části Prahy 4 – Braník na adrese Branická 44.

Jeho stavebně technický stav vyžaduje zásadní stavební rekonstrukci v plném rozsahu. Poslední stavební úpravy byly provedeny MČ Prahou 4 v r. 2005, a to oprava střechy. Tento nutný zásah vyžadoval havarijní stav objektu, kdy do něj zatékala voda. Opravou se objekt zakonzervoval.

Investor a také současně budoucí provozovatel v jedné osobě provede na své náklady celkovou stavební rekonstrukci za účelem provozu malého pivovaru, hotelu a restaurace. Rekonstrukce je podmíněna podpisem Nájemní smlouvy mezi Investorem a pověřeným vlastníkem objektu.

Stavební rekonstrukce bude prováděna dle schválené projektové dokumentace a v souladu s platnými legislativními normami, dále v souladu s orgány samosprávy Prahy 4 a Národním památkovým ústavem České republiky. Rekonstrukce bude provedena dle schválené architektonické studie s důrazem na zachování rázu a citlivého začlenění budoucího provozu pivovaru, hotelu a restaurace do památkově chráněného objektu.

Nedílnou součástí budoucího využití objektu je začlenění do vnitřní infrastruktury Braníku. Cílem je vytvořit podmínky pro „otevření“ zmíněného objektu veřejnosti tak, aby se nejen pro místní obyvatele stal areál také příjemným místem odpočinku a kultury v Praze.

Kapitola 3

Historie a vývoj projektu

Dvorec byl vrácen Dominikánům v roce 1625 po předchozím zabavením husity. Nejstarší část barokního objektu se zvonící se datuje do 3. čtvrtiny 17. století. Další zásadní rozvoj a stavby byly vybudovány po třicetileté válce a dále především v 18. století. Objekt sloužil Dominikánskému řádu, který zde rok po převzetí v r. 1626 začal vařit pivo. Na konci 19. století byla však výroba piva ukončena a převedena do nového pivovaru v Braníku ve vlastnictví pražských sládků. I tento pivovar však uzavřel jeho současný vlastník v r. 2007.

Za začátku 20. století byl objekt využíván k sociálním službám (zvláště v době 1. svět. války) a později také jako kino. V tomtéž století v 50. letech měl být objekt zbořen, ale byl naštěstí zapsán do památkově chráněných staveb a tím se zachránil.

Později se sice provedla demolice čtvrtého křídla, ale od té doby objekt víceméně bez využití chátrá, protože se nepodařilo najít vhodného investora, který by objekt rekonstruoval s maximální snahou zachovat původní využití.

V r. 2012 bylo uskupením českých a zahraničních investorů rozhodnuto, že po více než 113 letech do Prahy vrátí malý pivovar s lokálním významem. V r. 2013 byla založena společnost Zemský pivovar, s.r.o., a to právě za účelem stavby pivovaru. Vzhledem k bohaté historii pivovarnictví v Praze bylo vyhledáno několik vhodných lokalit.

Jednání s MČ Prahy 4 ohledně využití Dominikánského dvora začalo v první polovině 2013. Vlastní příprava možného nájemního vztahu byla započata v lednu 2014 po vyhlášeném výběrovém řízení MČ Prahy 4 se záměrem objekt pronajmout za podmínky celkové stavební rekonstrukce objektu.

V současné době je připraven koncept Nájemní smlouvy, ke kterému se obě strany vyjádřily a mají jej za akceptovatelný. V případě podpisu Nájemní smlouvy může Investor přistoupit k realizaci rekonstrukce Dominikánského Dvora.

Kapitola 4

Marketingový průzkum, analýza trhu a Zemský akciový pivovar

Zemský pivovar, s.r.o. již vyrábí pivo od 2013 a rychle si nachází své místo v Českém pohostinství – čepuje se ve více než 50 hospodách a restauracích. Jeho zakladatelé mají téměř 20 úspěšných let zkušeností mj. jak v oblasti obchodu s pivem tak i v pohostinství. Tyto společné zkušenosti, vášně pro pivní průmysl a víra, že i v Praze patří větší rozmanitost ve výrobě piva je vedlo k založení Zemského akciového pivovaru.

Základ marketingového průzkumu v oblasti pivovarnictví je daný vlastními zkušenostmi Investora s tímto tržním segmentem po dobu více než 20 let a dostupné tržní data od mezinárodně uznávaných agentur i o Českého statistického úřadu. Tyto data jednoznačně poukazují na růst oblíbenosti piva od minipivovarů a malých průmyslových pivovarů a s tím související počet výčepních míst ochotno nabídnout svým zákazníkům širokou nabídku čepovaných piv.

Praha byla Investorem vybrána jako potenciálně nejvhodnější lokalita ke stavbě menšího pivovaru. Její pivovarnická minulost v návaznosti na výrazný trend pivního trhu, kdy velké mezinárodní pivovarnické korporace klesají svou produkci a menší producenti zvyšují svůj podíl na trhu, dává výrazný předpoklad úspěchu projektu. Odbornými agenturami i již známým vývojem pivovarnictví v západní Evropě je predikován značný dlouhodobý potenciál v této oblasti.

Kapitola 5

Technické a technologické řešení projektu

Rekonstrukce je stavebně technicky plánována tak, aby v co možná nejvyšší míře byl zachován styl původního objektu. To je i primární cíl Investora právě vzhledem k pivovarnické historii objektu. Byly provedeny základní statické odhady a posudky a první architektonické studie.

Veškeré budovy budou zachovány s výjimkou drobných přístavků, které vznikaly zřejmě spontánně u předchozích vlastníků objektu. Důležitým faktorem pro případné drobné změny charakteru budov je kladné rozhodnutí NPÚ a vlastníka, který se bude vyjadřovat prostřednictvím svého souhlasu a dále jednotlivými kroky a schvalovacími procesy samosprávy v oblasti stavebního řízení až do stavebního povolení s účelem změny využití.

Stavební rekonstrukce bude vizualizována komorovými architekty, projektována certifikovanou projekční kancelář a prováděna odbornou stavební firmou.

Podrobnější další postup je uveden v další kapitole – 7. Informace o dalším postupu.

Technologické řešení projektu, kde je řešena především technologie pivovaru, bude zajišťovat specializovaná společnost s certifikací na výrobu malých pivovarských celků. Umístění technologie a jejich napojení na média budou součástí projektové dokumentace. Stejně tak budou určeny etapy stavebních prací, kdy bude nejvhodnější větší části technologie umísťovat.

Kapitola 6

Financování projektu

Financování veškeré dokumentace, vlastní stavební rekonstrukce, technologických celků pivovaru, vybavení restaurace a hotelu bude zajištěno z privátních zdrojů Investora a jeho Partnerů.

Investice je rozdělena do několika etap a částí dle harmonogramu:

- a) Dokumentace a schvalovací řízení do stavebního rozhodnutí se změnou užívání objektu
- b) Vlastní stavební rekonstrukce
- c) Technologie pivovaru
- d) Technologie a vybavenost restaurace a hotelu
- e) Venkovní úpravy

Výše investice do stavební rekonstrukce byla stanovena prvotním odhadem na částku 100,5 mil Kč s tím, že Investor žádá o zohlednění 132 mil, formou snížené ceny nájmu, když na sebe

bere riziko konečné ceny stavby. Rozmezí je dáno nepředvídatelnými okolnostmi vzhledem k památkově chráněnému objektu a dalším nepředvídatelným okolnostem.

Investice do technologií pivovaru bude ve výši cca 38 mil Kč.

Investice do kompletního zařízení restaurace včetně kuchyně a vybavenosti, dále kompletního zařízení hotelu v kategorii *** se dle předběžných studií předpokládá ve výši cca 43 mil Kč.

Investice do technologie pivovaru, restaurace a hotelu jdou plně k tíži Investora.

Způsob financování:

Po podpisu právních dokumentů opravňujících Investora k výstavbě ve zmíněné lokalitě bude založena společnost Zemský akciový pivovar, a.s. Do této akciové společnosti vstoupí původní vlastníci Zemského pivovaru, s.r.o. jako fyzické osoby a současně vstoupí Partneři – primárním úpisem akcií společnosti Zemský akciový pivovar, a.s. Základní jmění společnosti bude ve výši min 80 mil Kč zajišťující celkovou stavební rekonstrukci objektu.

Zemský akciový pivovar, a.s. bude poté 100% vlastníkem Zemského pivovaru, s.r.o.

Investice do technologie pivovaru bude prováděna v součinnosti Investora a dodavatele technologie pivovaru a investice do restaurace a hotelu a jejich vybavenosti bude zajištěna z privátních zdrojů Investora a jeho Partnerů, kteří v budou restauraci a hotel provozovat.

Investor doloží svou finanční schopnost k celkové stavební rekonstrukci do 6 ti měsíců od data podpisu Nájemní smlouvy. Důvodem půlročního termínu je doba pro zajištění legislativního a právního procesu výše popsaného postupu.

Kapitola 7

Harmonogram projektu

Investor předpokládá po případném podpisu Nájemní smlouvy se lhůtou 18 až 24 měsíců na zajištění veškerých schvalovacích řízení pro rekonstrukci stavby do stavebního rozhodnutí se změnou užívání objektu. Investor počítá se zákonnými lhůtami k vyjádření všech dotčených orgánů včetně případných odvolacích řízení.

Vlastní stavební rekonstrukce včetně instalace pivovarnické technologie a vybavenosti restaurace a hotelu proběhne následně ve lhůtě cca 18 měsíců.

Harmonogram byl součástí přílohy výběrového řízení vypsaného MČ Praha 4 v prosinci 2013. Vzhledem k časovému posunutí případného podpisu Nájemní smlouvy si vyhrazuje Investor právo změny harmonogramu v čase a předpokládá konečný termín pro rekonstrukci maximálně na počátek roku 2018.

podpisu Nájemní smlouvy budou zahájeny současně a průběžně v čase tyto úkony:

- a) Zaměření současného stavu (v této chvíli nejsou dostupné relevantní podklady skutečného stavu objektu)
- b) Stavebně historický průzkum objektu specializovanou kanceláří pro přehlednost historických hodnot jednotlivých částí objektu
- c) Archeologický průzkum objektu
- d) Vyhodnocení architektonických studií, které si již Investor předběžně zadal a určení vítězné studie s předpoklady:
 - Sounáležitost s požadavky NPÚ
 - Relevantnost pro schválení samosprávy MČ Prahy 4
 - Pochopení pro začlenění do vnitřní infrastruktury Braníku z hlediska obyvatel
 - Stavební proveditelnost

Souběžně v čase bude stanoven Stavební dozor Investora a Autorský dozor stavby.

Vzhledem k předpokládanému nutnému času pro zajištění rekonstrukce objektu se Investor rozhodl pro výstavbu minipivovaru, kam převede výrobu Zemského piva, kterou mu v současnosti zajišťují dva partnerské pivovary. Zemské pivo je na trhu v Praze již od září 2013 bez ohledu na výběr vhodné lokality ke stavbě pivovaru v Praze.

Dalším neméně důležitým důvodem ke stavbě minipivovaru před rekonstrukcí je to, že Investor bude stavět na svém vlastním Inovačním a vývojovém centru Zemského piva. Předpokládaný termín pro dokončení Inovačního a vývojového centra je jaro 2015. V současné době Investor finalizuje přípravy.

Kapitola 9

Závěrečné shrnutí a hodnocení projektu

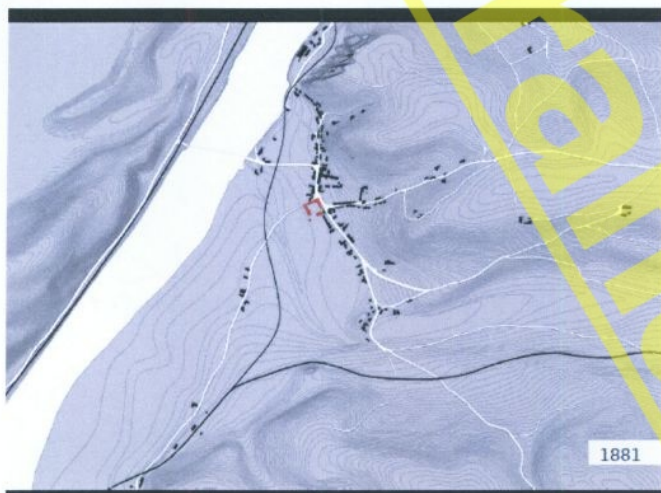
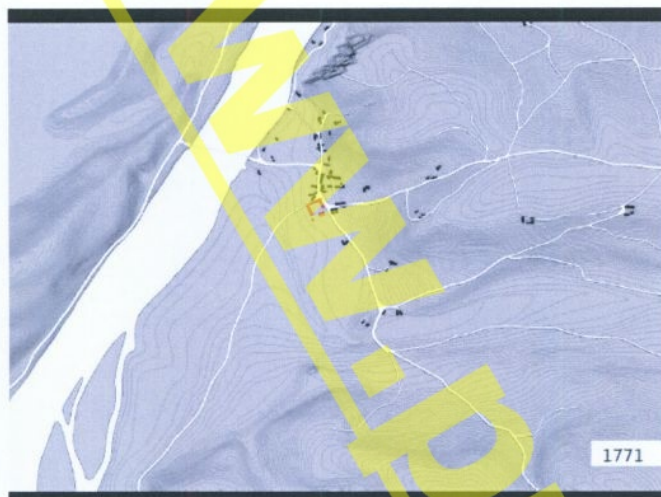
- Projekt výstavby pivovaru v objektu Dominikánského dvora, Branická ul. 34, Praha 4 – Braník a následné výstavby pivovarnické restaurace a hotelu vrátí do historického objektu v Braníku tradiční řemeslnou výrobu piva přerušenou uzavřením původního dominikánského pivovaru nejdříve v roce 1899-1900 v roce 2007 uzavřením nového branického pivovaru.
- Zajistí opravu a rekonstrukci původní dnes barokní architektonické památky - Dominikánského dvora - pivovaru, který se svou historií datuje do 3. čtvrtiny 17. století.
- Zajistí nová pracovní místa pro 30 – 35 zaměstnanců

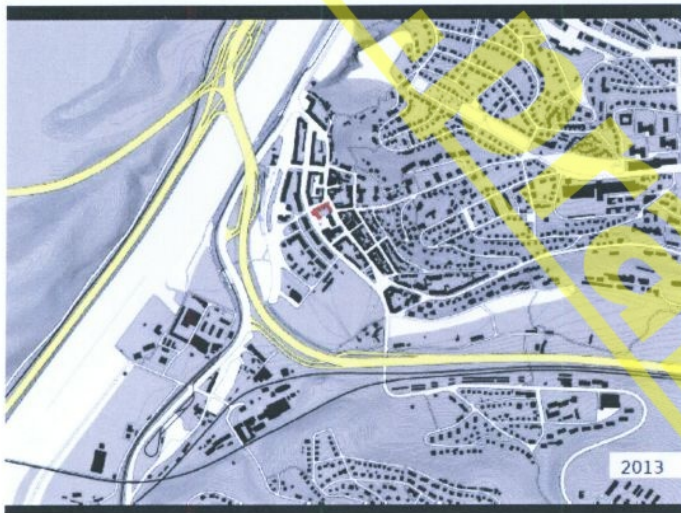
- Bude svým provozem podporovat lokalitu z **hlediska tuzemského i mezinárodního turistického ruchu** a tím i podnikatelských aktivit všech subjektů v dané lokalitě
- Umožní pořádání kulturních akcí na nádvoří - typu divadla, koncertů a dalších kulturních aktivit a tím podpoří **společenský život v dané lokalitě**
- Umožní pořádání obchodních aktivit na nádvoří - například farmářských trhů, přehlídky starých původních řemesel apod a tím umožní přímou **součinnost s místní obchodní podnikatelskou obcí**

Kapitola 10

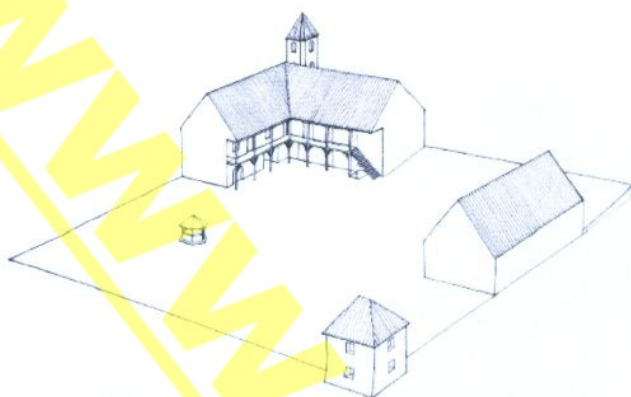
Ilustrativní fotodokumentace

Historické osidlování Braníku

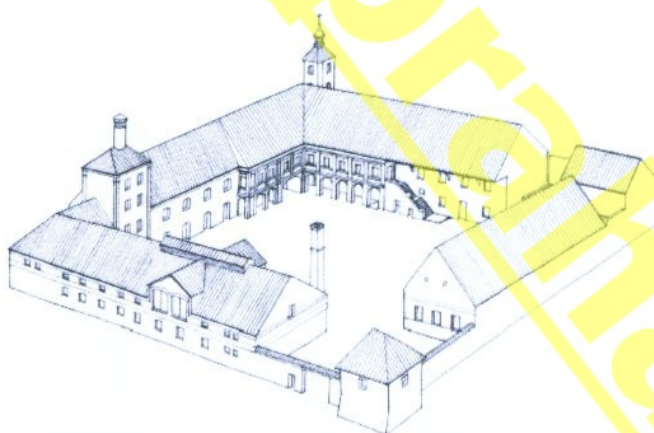




Historický pohled k výstavbě

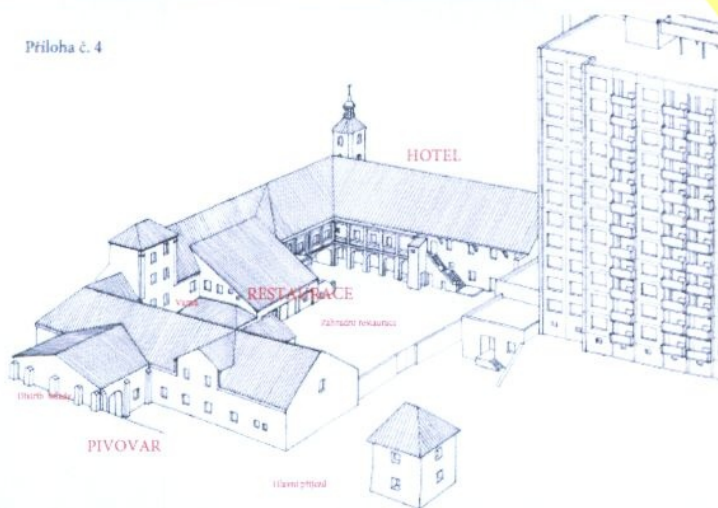


2. pol. 17. století



2. pol. 19. století

Příloha č. 4

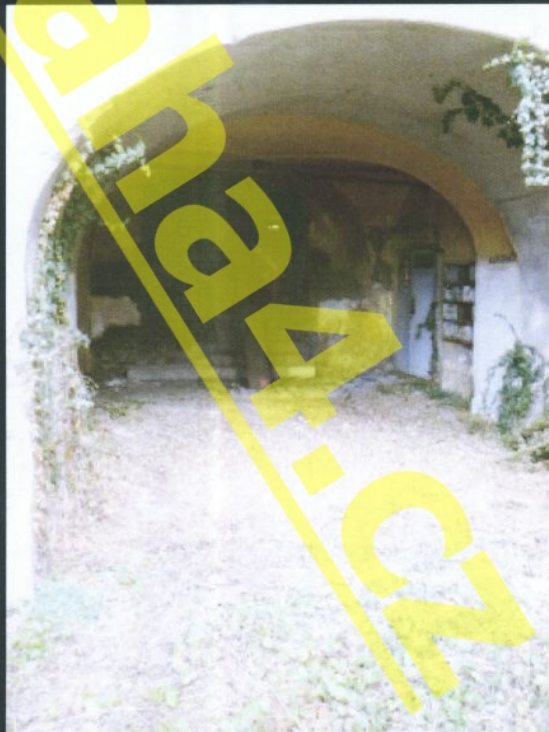
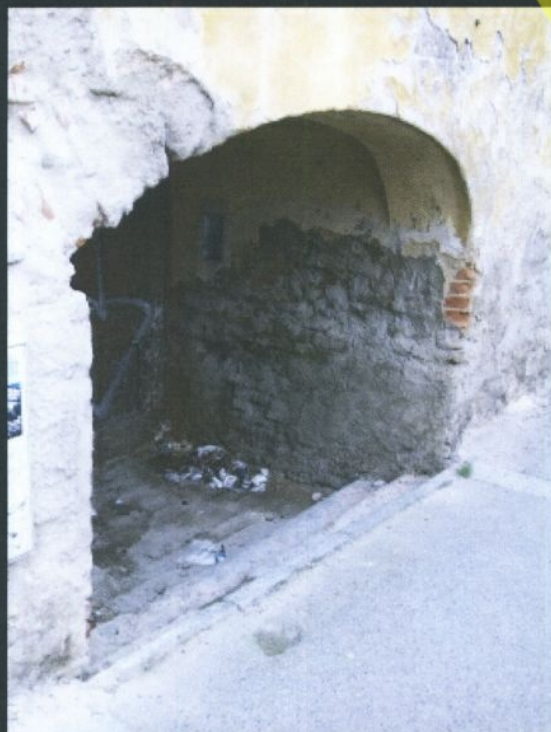


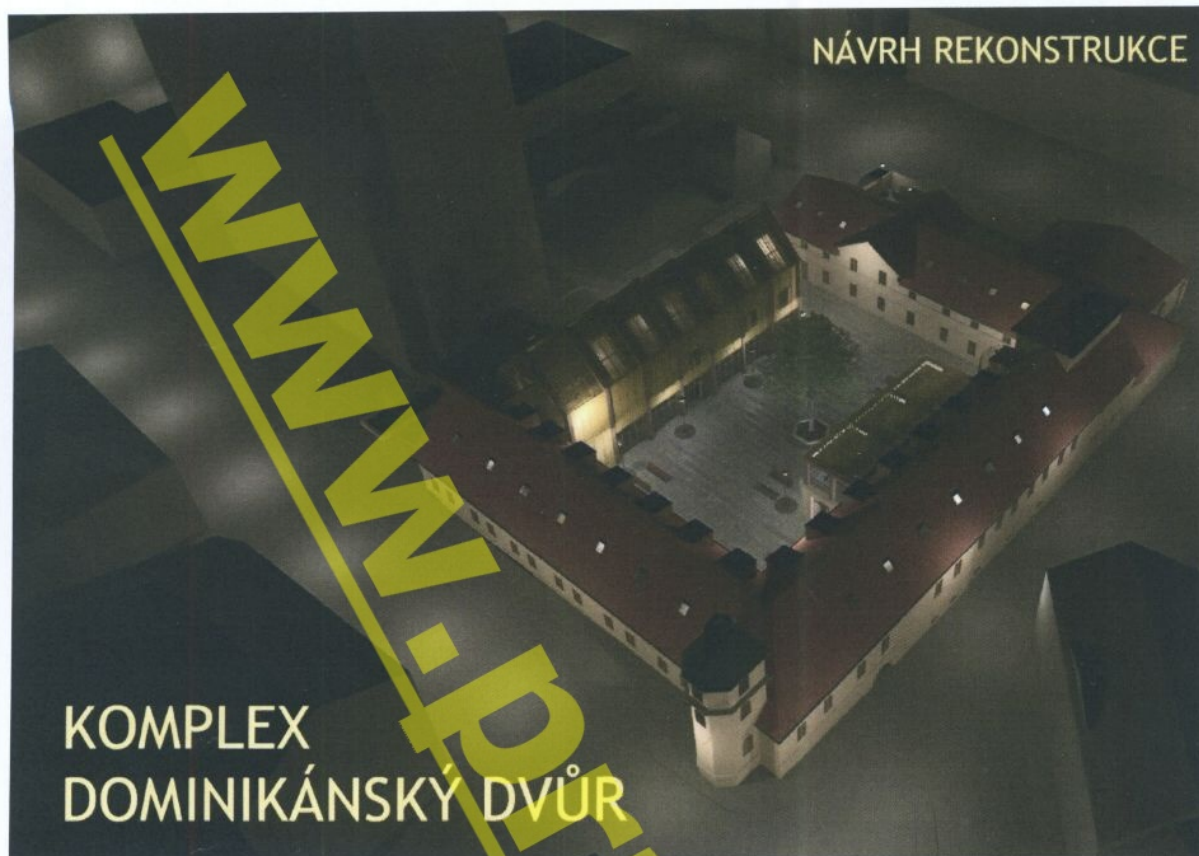
2. pol. 20. století

Dominikánský Dvůr v současnosti









A nebo



A nebo

