



V Praze 8.9.2026

Vážení členové Kontrolního výboru Zastupitelstva hlavního města Prahy,

v návaznosti na vyjádření Ing. arch. Tomáše Cacha ze dne 31. 8. 2026 považuji za potřebné uvést na pravou míru některá tvrzení týkající se další přípravy projektu Drážní promenády, která mohou vytvářet nepřesný obraz o způsobu přípravy této významné městské investice.

Stručně k projektu Drážní promenády

Drážní promenáda je dlouhodobě připravovaný projekt hlavního města Prahy, jehož cílem je **využít koridor původní železniční tratě mezi Vršoviciemi, Edenem, Strašnicemi a Zahradním Městem pro vznik přibližně čtyřkilometrového liniového parku s kvalitní pěší a cyklistickou infrastrukturou, zelení a veřejnými prostranstvími.**

Specifikem projektu od jeho počátku je skutečnost, že nevzniká primárně na pozemcích hlavního města. Jeho podstatná část byla navržena na bývalém drážním tělese a pozemcích Správy železnic. Realizace projektu proto byla vždy závislá nejen na projektové přípravě TSK, ale také na majetkoprávním vypořádání a koordinaci se Správou železnic.

Pro původní podobu Drážní promenády bylo v roce 2023 získáno pravomocné územní rozhodnutí. **V následném období však došlo k zásadní změně podmínek v území.** Správa železnic v souvislosti s novou koncepcí Železničního uzlu Praha, připravovanou vysokorychlostní tratí a souvisejícími odstavky vysokorychlostních jednotek potřebuje pro železniční infrastrukturu významnou část území, se kterým původní projekt Drážní promenády počítal.

Původní projekt proto **není možné v celém rozsahu realizovat v podobě, pro kterou bylo vydáno územní rozhodnutí.** Tato skutečnost není rozhodnutím TSK, ale objektivním důsledkem dalšího rozvoje železniční infrastruktury a je výslovně reflektována také v usnesení ZHMP č. 22/2 ze dne 27. 3. 2025.

Zastupitelstvo proto rozhodlo, že nekolidující úseky Drážní promenády budou připraveny a realizovány v definitivní podobě, zatímco části dotčené budoucími stavbami Správy železnic budou nyní řešeny pouze provizorně a jejich definitivní podoba vznikne následně jako součást projektů VRT a souvisejících železničních staveb.

Současně bylo nutné novému rozsahu projektu přizpůsobit majetkoprávní řešení. **Proces získání potřebných pozemků od Správy železnic se proto dotahoval až v průběhu roku 2026.**



To je důležitý kontext pro posouzení současné fáze projektu. Úkolem TSK dnes není pouze mechanicky dopracovat dokumentaci vzniklou před několika lety. Je třeba **zachovat schválenou architektonickou a dopravní koncepci a současně ji převést do nové majetkové, technické a železniční reality tak, aby výsledkem byl skutečně povolitelný a realizovatelný projekt.**

Právě v tomto kontextu je nutné hodnotit další postup TSK i rozsah nově soutěžených projektových a inženýrských prací.

Předně chceme zdůraznit, že TSK nezpochybňuje význam práce Tomáše Cacha ani dalších členů původního autorského týmu při vzniku koncepce Drážní promenády a při její dosavadní přípravě. Výsledkem této práce je mimo jiné urbanisticko-krajinářská studie a dokumentace pro územní rozhodnutí, na kterou současná projektová příprava navazuje.

Současně však nesouhlasíme s tvrzením, že TSK projekt připravuje neprofesionálně, že jej chce restartovat nebo měnit jeho schválenou koncepci, případně že uzavřená smlouva s projektantem představuje ne hospodárné vynaložení veřejných prostředků.

Drážní promenáda vstoupila do další fáze svého životního cyklu. Úkolem TSK již není vytvářet koncepci projektu, ale převést schválený záměr do technicky realizovatelné, povolitelné, majetkově připravené a následně skutečně postavitelné podoby. To je práce investora a projektového týmu, za kterou TSK nese odpovědnost.

1. TSK postupuje podle zadání Zastupitelstva HMP

Pro TSK je základním zadáním usnesení Zastupitelstva HMP č. 22/2 ze dne 27. 3. 2025.

Zastupitelstvo v něm výslovně stanovilo, že urbanisticko-krajinářská studie a DÚR jsou **podklady pro zpracování dokumentace pro stavební povolení**, a současně uložilo vybrat projektanta této dokumentace při zajištění autorského architektonického dozoru. Dále stanovilo, že při další projekční přípravě a realizaci má být zachován standard Studie a DÚR, zejména šířkové uspořádání, materiálové řešení, hlavní dopravní principy, historické objekty a architektonické detaily.

Přesně v tomto rámci TSK postupuje.

TSK nemá ambici vytvářet jinou Drážní promenádu. Naším úkolem je převést schválenou koncepci do realizovatelného a povolitelného projektu a následně ji postavit.

Jako generální ředitel TSK jsem tento princip jednoznačně deklaroval také 1. náměstkovi primátora Jaromíru Beránkovi: **TSK bude připravovat a realizovat Drážní promenádu v souladu s rozhodnutím ZHMP a při zachování standardu, který město schválilo.**



2. Projekt ale dnes není totožný s projektem, pro který bylo získáno územní rozhodnutí

Je nutné připomenout skutečnost, která je při debatě o rozsahu další projekční práce zásadní.

Po získání pravomocného územního rozhodnutí došlo k významné změně připravovaného Železničního uzlu Praha a projektu VRT Správy železnic. Výsledkem je kolize části původně navržené Drážní promenády s novými železničními záměry a změna rozsahu pozemků, na kterých může město svůj projekt realizovat.

Tuto skutečnost přímo konstatuje Zastupitelstvo HMP. Zároveň stanovilo, že některé úseky budou nyní realizovány definitivně, zatímco jiné pouze provizorně a do definitivní podoby mají být dopracovány následně jako součást projektů VRT a odstavů VRT Správy železnic.

Také majetkoprávní příprava nebyla v době získání územního rozhodnutí dokončena. Proces nabytí redukovaného rozsahu pozemků pokračoval až do roku 2026. Ostatně tuto skutečnost uvádí ve své vlastní časové ose i pan Cach, když konstatuje, že v první polovině roku 2026 teprve finišují procesy schvalování odkupu pozemků od Správy železnic.

Projektant dnes neřeší pouze rozpracování již existující dokumentace. Musí zároveň zajistit její technickou, majetkovou a povolovací adaptaci na nové podmínky, koordinovat řešení se Správou železnic a připravit stavbu tak, aby jednotlivé části projektu byly navzájem kompatibilní nejen dnes, ale také v budoucím uspořádání železničního uzlu.

Proto nepovažujeme za správnou představu, že po získání územního rozhodnutí v roce 2023 zbývalo pouze jednoduchým způsobem dopracovat již prakticky hotový projekt.

3. Drážní promenáda není pouze „položením asfaltu na bývalou železniční trať“

Drážní promenáda je víceborová liniová stavba v délce několika kilometrů v komplikovaném městském a železničním území.

Součástí zadání jsou mimo jiné rekonstrukce tří existujících přemostění a dvě nová přemostění, vedle samotné komunikace pak krajinářské řešení, historické objekty, přístupy, návaznosti, technická infrastruktura a další související objekty.

Zásadní částí projektové práce bude rovněž koordinace se Správou železnic. Projekt VRT a souvisejících železničních staveb není v definitivní podobě a Drážní promenáda se mu musí v několika místech technicky a časově přizpůsobovat. TSK přitom musí zajistit, aby toto přizpůsobení nevedlo ke snížení standardu projektu stanoveného ZHMP.



Za výhodu považujeme také skutečnost, že člen vítězného projekčního týmu současně pracuje na projektu VRT pro Správu železnic. Pro koordinaci dvou bezprostředně souvisejících staveb jde z pohledu investora o významnou odbornou výhodu.

Dalším tématem, které musí být v přípravě odpovědně prověřeno, je stav bývalého drážního tělesa, včetně možné kontaminace území. TSK jako budoucí investor nemůže předpokládat, že několik kilometrů historicky provozovaného železničního koridoru lze bez odpovídajících průzkumů jednoduše převzít jako běžný podklad budoucí komunikace.

4. Tvrzení o „násobně předražené“ projekční zakázce nepodporuje výsledek otevřeného soutěže

Nejzávažnějším tvrzením pana Cacha je, že zakázka v hodnotě 58,59 mil. Kč bez DPH je údajně násobně předražená a její skutečná hodnota by měla být maximálně přibližně 20 mil. Kč.

Takový závěr není podpořen výsledkem zadávacího řízení.

Projektant byl vybrán v **otevřeném nadlimitním zadávacím řízení**. Po zpětvzetí dvou nabídek bylo hodnoceno pět relevantních nabídek renomovaných projekčních společností a týmů:

- AFRY + Stráský, Hustý a partneři: 54,59 mil. Kč,
- Mott MacDonald + Perspektiv + Projekce dopravní Filip: 58,59 mil. Kč,
- PRAGOPROJEKT + PROMIKA: 62,05 mil. Kč,
- Valbek: 63,42 mil. Kč,
- PUDIS + METROPROJEKT: 65,00 mil. Kč.

Rozpětí pěti nezávislých nabídek je tedy relativně úzké – přibližně 54,6 až 65 mil. Kč bez DPH.

Za mimořádně relevantní považujeme rovněž skutečnost, že nabídku ve výši 65 mil. Kč předložilo sdružení vedené společností PUDIS, která se podílela již na předchozí projektové přípravě a zpracování DÚR. Tedy subjekt, který dosavadní projekt dobře zná. Nelze tedy jednoduše tvrdit, že vysoká cena vznikla pouze neznalostí dosavadní dokumentace.

Vítězná nabídka 58,59 mil. Kč byla druhou nejnižší z pěti hodnocených nabídek. TSK navíc nesoutěžila pouze cenu: nabídková cena měla váhu 40 %, zatímco zkušenosti klíčového personálu 60 %. Vybraný tým zvítězil právě kombinací ceny a nejvyššího hodnocení odborných zkušeností.



Pět nezávislých profesionálních týmů tedy ocenilo stejný zadaný rozsah velmi podobně. To je podle našeho názoru podstatně průkaznější informace o tržní hodnotě požadovaných služeb než jednostranný odhad jejich hodnoty na částku do 20 mil. Kč.

5. To neznamena, že TSK hodlá zaplatit za práce, které nebudou potřebné

Je nutné odlišovat cenu nabídnutou za kompletní soutěžený rozsah od skutečného rozsahu činností, které budou v průběhu projektu potřebné.

TSK respektuje existující Studii, DÚR i již odvedenou práci. **Nezačínáme projekt od nuly.**

Pokud se v průběhu další přípravy ukáže, že vzhledem k redukci řešeného území, koordinaci se Správou železnic nebo využitelnosti již existujících podkladů není určitá činnost potřebná, bude TSK postupovat podle uzavřené smlouvy a odpovídajícím způsobem upravovat rozsah plnění.

Péče řádného hospodáře nekončí podpisem smlouvy. Právě naopak. Úkolem investora je po celou dobu projektu řídit rozsah, cenu, termíny, rizika a změny.

TSK vychází z existující Studie a DÚR a nebude bezdůvodně objednávat zpracování toho, co lze v odpovídající kvalitě převzít z již existujících podkladů.

Současně je ale odpovědností nového projektanta ověřit jejich použitelnost pro další stupeň dokumentace, zpracovat nové podmínky a převzít odbornou odpovědnost za dokumentaci, kterou předkládá stavebnímu úřadu.

Pokud se v průběhu projektování ukáže, že určitý rozsah není vzhledem ke změně území, koordinaci se Správou železnic nebo využití existujících podkladů nutný, bude TSK postupovat podle mechanismů uzavřené smlouvy a rozsah plnění odpovídajícím způsobem upraví.

To považujeme za standardní a profesionální projektové řízení.

6. Původní autorský tým není z projektu vyloučen

Za fakticky nepřesné považujeme také tvrzení, že TSK s autorským architektonickým dohledem „vůbec nepočítá“.

Tomáš Cach má od prosince 2025 uzavřenou s TSK objednávku na **technickou a konzultační pomoc a autorský architektonický dohled v projektové přípravě, včetně účasti na kontrolních dnech a výrobních výběrech**, s dobou plnění do 31. 12. 2028. Obdobným způsobem byli podle stejného principu zapojeni také další členové původního autorského týmu.

TSK tedy vytváří podmínky pro zachování kontinuity architektonické koncepce a pro přenos znalostí původních autorů do další fáze projektu.



Současně je potřeba jasně odlišovat roli **projektanta dalšího stupně dokumentace** a roli **původního autorského týmu**.

Autorský architektonický dohled není druhým projektantem, paralelním projektovým manažerem ani orgánem, který nahrazuje odpovědnost investora či nového projektanta. Jeho smyslem je chránit kontinuitu původní koncepce, upozorňovat na případné odchylky a poskytovat odbornou zpětnou vazbu.

Odpovědnost za zpracování dalšího stupně projektové dokumentace, její úplnost, technickou správnost, koordinaci profesí a projednání v povolovacím procesu však musí mít jednoznačně určený projektant.

Jinak by odpovědnost za projekt nebyla řiditelná.

7. Historická role pana Cacha byla významná, ale byla smluvně vymezena konkrétní etapou

Tomáš Cach měl v minulosti významnou roli při koncepční a koordinační přípravě Drážní promenády. Je však důležité rozlišovat jednotlivé fáze projektu.

Původní příkazní smlouva s Tomášem Cachem z roku 2019 byla uzavřena na koordinačně-koncepční činnost v rámci přípravy DÚR. Obsahovala spolupráci s projektantem DÚR a součinnost při jejím projednávání a jako okamžik dokončení plnění výslovně stanovila **vydání pravomocného územního rozhodnutí**.

Pravomocné územní rozhodnutí bylo získáno v dubnu 2023. Tuto skutečnost ostatně potvrzuje i pan Cach, který ve svém současném dopise sám hovoří o období „v návaznosti na dokončení své koordinační práce pro TSK dosažením pravomocného územního rozhodnutí“.

Další fáze projektu proto není automatickým pokračováním původního mandátu externího koordinátora, ale představuje nový rozsah služeb a novou odpovědnost.

TSK jako veřejný zadavatel nemůže další významné projekční plnění zadávat na základě historické spolupráce, osobních očekávání nebo neformálních dohod. Musí postupovat transparentně a v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek.

Právě proto byl projektant vybrán v otevřeném zadávacím řízení.

Pokud existoval dodavatel, který byl přesvědčen, že celý požadovaný rozsah dokáže při splnění kvalifikačních podmínek zpracovat za výrazně nižší cenu, otevřená soutěž byla standardním způsobem, jak takovou nabídku předložit a její ekonomickou výhodnost objektivně porovnat s ostatními nabídkami.



8. TSK pokračuje také v opravě historické lávky

TSK respektuje rovněž požadavek ZHMP na zachování a citlivou opravu historického nadchodu v bývalé železniční zastávce Praha-Strašnice zastávka.

Termín stanovený usnesením ZHMP se nepodařilo dodržet i s ohledem na nedokončený převod pozemků. Nicméně i přesto v tuto chvíli máme zpracovaný projekt opravy a vybraného zhotovitele. Zahájení vlastní realizace je plánováno na **září 2026**.

Tuto rekonstrukci bude zajišťovat renomovaný dodavatel společnost FIRESTA-Fišer, rekonstrukce, stavby a.s., který právě dokončil rekonstrukci ocelové konstrukce nadjezdu nad železniční tratí v ulici Moskevská.

To je zároveň nejkonkrétnější odpověď na obavy, že TSK historické objekty Drážní promenády nechce zachovat. **TSK připravuje jejich skutečnou opravu a realizaci a naplňuje tak usnesení ZHMP.**

9. Další postup TSK

Drážní promenádu považujeme za významný projekt a chceme ji realizovat.

Nebudeme snižovat její kvalitu ani svévolně měnit architektonické a dopravní principy schválené Zastupitelstvem HMP. Současně ale nemůžeme jako investor ignorovat změny projektu VRT Správy železnic, majetkoprávní stav území, výsledky technických a environmentálních průzkumů, požadavky stavebního úřadu ani další skutečnosti, které musí profesionální projektová příprava vyřešit.

TSK k projektu přistupuje stejně jako k ostatním významným investicím hlavního města: **s jednoznačným rozdělením odpovědností, profesionálním projektovým řízením, kontrolou rozsahu a nákladů a s průběžným řízením technických, majetkových a koordinačních rizik.**

Pokud jde o různá tvrzení o dřívějších ústních nebo neformálních dohodách s bývalým náměstkem generálního ředitele TSK Josefem Richtrem, nemohu posuzovat dohody, kterých jsem nebyl účasten, ani jejich interpretaci jednotlivými stranami. Obecně však platí, že TSK může postupovat pouze v mezích schváleného zadání města, platných smluv a právních předpisů, včetně pravidel pro zadávání veřejných zakázek. **Toto je pro mě zásadní princip, od kterého nelze ustoupit.**

Za současné vedení TSK mohu garantovat jedno: Drážní promenádu chceme dovést k realizaci v kvalitě, kterou schválilo Zastupitelstvo HMP. Naším cílem není projekt měnit



nebo oslabovat, ale profesionálně vyřešit všechny technické, majetkové, povolovací a koordinační otázky, které mezi původní studií a skutečnou stavbou objektivně existují.

S pozdravem

A handwritten signature in blue ink, reading 'Filip Hájek'.

Filip Hájek

generální ředitel
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.