

Návrh na uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
Usnesení Rady MČ Praha 10 ze dne 10. 12. 2020 č. 1052

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 – Kupní smlouva č. 2013/OMP/0162
 č. 2 – Dodatek č. 1 z 28. 7. 2015
 č. 3 – Dodatek č. 2 z 22. 8. 2018
 č. 4 – Materiál KÚR ke schválení zastavovacích podmínek
 č. 5 – Majetkoprávní mapa
 č. 6 – Zastavovací výkres
 č. 7 – Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)
 č. 8 – Zápis z jednání Komise majetkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10 (KMN)
 č. 9 – Usnesení Rady MČ Praha 10 ze dne 10. 12. 2020 č. 1052
 č. 10 – Návrh dodatku č. 3

Předkládá:

R. Chmelová, starostka

P. Beneš, místostarosta

M. Valovič, místostarosta

Zpracoval:

Mgr. Adam Jareš, oddělení právní KS

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo
ze dne

k návrhu na uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162 ze dne 22. 4. 2013 se společností Magnolia Invest s.r.o., se sídlem Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5, IČO: 283 63 566, ve znění dle přílohy č. 10 předloženého materiálu

II. ukládá

1. Radě městské části

- 1.1. zajistit podepsání dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162 ze dne 22. 4. 2013 se společností Magnolia Invest s.r.o., se sídlem Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5, IČO: 283 63 566, schválený dle bodu I tohoto usnesení

Termín: 31. 1. 2021

- 1.2. zajistit vyhotovení podkladů definujících projekt výstavby veřejného prostranství pro konání veřejných akcí na pozemku p.č. 373, k.ú. Vršovice (tzv. „Tržíček“) dle dodatku č. 3 schváleného dle bodu I tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2021

Předkladatel: R. Chmelová, starostka, P. Beneš, místostarosta, M. Valovič, místostarosta
Číslo tisku: P10-088079/2020

Důvodová zpráva

I. Uzavření kupní smlouvy a dodatků

Dne 22. 4. 2013 byla uzavřena kupní smlouva č. 2013/OMP/0162 se společností Magnolia Invest s.r.o., se sídlem Bartoškova 144/8/26, Praha 4 – Nusle, 140 00 (nyní Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5), IČO: 283 63 566 (dále jen „Kupní smlouva“). Předmětem Kupní smlouvy byly následující nemovité věci:

- budova č. p. 77 situovaná na parcele č. 361,
- parcela č. 361 o výměře 294 m² (zastavěná plocha a nádvoří),
- parcela č. 353/3 o výměře 166 m² (ostatní plocha),
- parcela č. 364/3 o výměře 103 m² (ostatní plocha),
- parcela č. 367 o výměře 160 m² (ostatní plocha),
- parcela č. 368 o výměře 163 m² (zahrada),
- parcela č. 370/1 o výměře 99 m² (ostatní plocha) a
- parcela č. 370/2 o výměře 146 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a
- parcela č. 371 o výměře 295 m² (ostatní plocha).

Na převáděných pozemcích má být realizována výstavba bytových domů (majetkoprávní mapa a zastavovací výkres jsou přílohou č. 5 a č. 6 předloženého materiálu).

Ke Kupní smlouvě byl následně uzavřen Dodatek č. 1 z 28. 7. 2015, a Dodatek č. 2 z 22. 8. 2018 (Kupní smlouva a její dodatky jsou přílohou č. 1–3 předloženého materiálu).

II. Shrnutí obsahu navrženého dodatku

Ke schválení se nyní navrhuje dodatek č. 3. Jím dochází zejména k těmto změnám Kupní smlouvy:

1. Nahrazují se zastavovací podmínky, které se kupující zavazuje dodržovat při výstavbě.
2. Upravují se vzájemná práva a povinnosti smluvních stran při realizaci výstavby, a to především ve smyslu součinnosti ze strany městské části a povinnosti kupujícího převést některé závazky ze smlouvy také na jakéhokoliv nového nabyvatele výše uvedených pozemků či nemovitých věcí na těchto pozemcích vzniklých.

3. Součinnost dle Kupní smlouvy má městská část povinnost poskytnout pouze v případě, že nová výstavba bude realizována v souladu se Zastavovacími podmínkami a pouze k takovým úkonům, které činí v oblasti samostatné působnosti, v souladu se zákonem a veřejným zájmem. Smluvní strany berou na vědomí, že Kupní smlouvou nelze omezit pravomoc a působnost orgánů městské části při výkonu veřejné moci.
4. Kupující se zavazuje, že v souladu s novými zastavovacími podmínkami provede projekt výstavby přilehlého veřejného prostranství pro konání veřejných akcí na pozemku p.č. 373, k.ú. Vršovice (tzv. Tržiček). Výstavbu na Tržičku kupující dokončí nejpozději do 90 dnů ode dne získání kolaudačního souhlasu pro výstavbu projektu bytového na pozemcích parc.č. 362, 363, 364/3, 365/1, 366/3, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372/3 a 373, vše k.ú. Vršovice. Pokud by kupující porušil svůj závazek dokončit stavbu Tržičku v této lhůtě, bude mít městská část právo požadovat smluvní pokutu ve výši 35 000 000 Kč.

III. Nové zastavovací podmínky

Přílohou č. 1 Navrženého Dodatku č. 3 Kupní smlouvy jsou zastavovací podmínky pro území tzv. „Proluky“ a „Tržičku“ dle dokumentu Zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství (dále jen „Zastavovací podmínky“), jehož autorem je Ing. arch. Petr Klápště, Ph. D. z atelieru Nature Systems (dále jen „autor“).

Nové zastavovací podmínky využívají toho, že se od tvorby původních zastavovacích podmínek a podpisu smlouvy změnily Pražské stavební předpisy (zejména odstupy staveb) a že může být v případě dohody vydána již rozpracovaná změna územního plánu na stabilizované území. Zároveň jsou doplněny požadavky vyplývající z principů adaptace na klimatickou změnu. Zastavovací podmínky jsou závazné s výjimkou situace, kdy bude výslovný požadavek příslušného dotčeného orgánu v rozporu s jejich zněním.

Zastavovací podmínky nově definují hmotové a objemové uspořádání (stavební čáry, uliční čáru, maximální výšku objektu, maximální výšky hlavních říms, hrubou podlažní plochu), členění staveb a materiály (členění fasád, pojednání fasád, volbu materiálů, zapojení vegetace) a využití objektů (vjezd, živý parter) – vše viz příloha č. 1 navrženého dodatku.

Odůvodnění zastavovacích podmínek pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství jsou obsaženy v příloze č. 4 tohoto materiálu.

Pro změnu zastavovacích podmínek navrhl jejich autor dvě řešení stavební a uliční čáry – ve

variantě č. 1 (tupý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná) a variantu č. 2 (pravý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná). Jejich posouzením a vyhodnocením se věnovalo OKR OŽR a konečné doporučení vydala KÚR RMČ Praha 10.

IV. Stanoviska a usnesení RMČ

Stanovisko referátu rozvoje veřejných prostor:

Z přeložených variant řešení stavební a uliční čáry preferujeme variantu č. 2, tj. pravý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná. Upozorňujeme, že zbývající část předloženého dokumentu se zabývá a popisuje pouze variantu č. 1, proto bude v případě kladného projednání materiálu s variantou č. 2 nutné dokument aktualizovat v tomto kontextu.

Stanovisko oddělení koncepce a rozvoje:

Oddělení koncepce a rozvoje doporučilo KÚR vyslovit souhlas se Zastavovacími podmínkami pro objekt „Magnolia“ a stavebním programem a standardem řešení veřejných prostranství ve variantě č. 2, tj. pravý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 21. jednání dne 26. 8. 2020 projednala materiál „Tržiček a proluka ve Vršovicích - zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství“ a přijala stanovisko (viz příloha č. 4 a 7 tohoto materiálu):

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas se Zastavovacími podmínkami pro objekt „Magnolia“ a stavebním programem a standardem řešení veřejných prostranství ve variantě č. 2, tj. pravý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná po zpracování následujících úprav: a) k bodu 1 předloženého materiálu - kontrola a oprava parcelních čísel pozemků řešeného území; b) k bodu 1.1 předloženého materiálu - část „volba materiálů“ - neuplatňovat koeficient odrazivosti světla HBW pro šikmé střechy a výplně fasádních otvorů; stanovit minimální tloušťku substrátu, pokud je to účelné; c) zpracování varianty s pravým úhlem rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná.

Doporučení KÚR byly autorem Zastavovacích podmínek zpracovány do předkládaného znění Kupní smlouvy a jejích příloh.

KMN RMČ Praha 10 dne 8. 12. 2020 projednala materiál „Návrh na uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162“ a přijala stanovisko (viz příloha č. 8 tohoto materiálu):

Komise SOUHLASÍ s tím, aby MČ Praha 10 uzavřela dodatek č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162 ze dne 22. 4. 2013 se společností Magnolia Invest s.r.o., se sídlem Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5, IČO: 283 63 566, ve znění dle přílohy č. 5 předloženého materiálu, s doplněním pozemku parc. č. 373 k. ú. Vršovice do seznamu pozemků.

Uzavření dodatku č. 3 ke Kupní smlouvě bylo projednáno na schůzi RMČ dne 10. 12. 2020 a bylo k němu přijato usnesení č. 1052, kterým RMČ projevila souhlas s jeho uzavřením a pověřila předkladatele k předložení návrhu usnesení ZMČ (Usnesení je přílohou č. 10 předloženého materiálu).

Příloha č. 1: Kupní smlouva

Následuje na další straně



KUPNÍ SMLOUVA

č. 2013/OMP/0162

uzavřená níže psaného dne, měsíce a roku
ve smyslu ustanovení § 588 a násl. občanského zákoníku mezi

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10,

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

jednající Ing. Milanem Richterem, starostou městské části

k smluvnímu jednání oprávněn Mgr. David Ekstein, vedoucí Odboru majetkoprávního
jako prodávající na straně jedné (dále jen „Prodávající“)

a

Magnolia Invest s.r.o.

se sídlem Praha 4 - Nusle, Bartoškova 1448/26, PSČ 140 00

IČ: 283 63 566, DIČ: CZ28363566

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 136262,
jednající Karimem Redou Rachidim, jednatelem (dále jen „Kupující“)

I.

1. Úvodem smlouvy Prodávající prohlašuje, že:

- 1.1 na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění předpisů pozdějších, a dále na základě vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, jsou Prodávajícímu svěřeny do správy, mimo jiné, tyto nemovitosti - budova č. p. 77 situovaná na parcele č. 361, parcela č. 361 o výměře 294 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parcela č. 353/3 o výměře 166 m² (ostatní plocha), parcela č. 364 o výměře 140 m² (ostatní plocha), parcela č. 367 o výměře 160 m² (ostatní plocha), parcela č. 368 o výměře 163 m² (zahradu), parcela č. 370/1 o výměře 99 m² (ostatní plocha), parcela č. 370/2 o výměře 146 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a parcela č. 371 o výměře 295 m² (ostatní plocha), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (dále též jen „Nemovitosti“);
- 1.2 v rámci výkonu svěřené správy k Nemovitostem je, mimo jiné, oprávněn k právní dispozici s předmětnými Nemovitostmi, tedy i k jejich zcizení. Prodávající dále prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 89 odst. 2 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb. za použití ustanovení § 90 zákona č. 131/2000 Sb. schváleno rozhodnutím zastupitelstva Městské části Praha 10 ze dne 4.2.2013 pod č. 15/2/2013;
- 1.3 záměr uzavření této smlouvy byl v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 10 v době od 16. 11. 2012 do 17. 12. 2012, a to formou vyhlášení veřejného výběrového řízení „Soutěžní podmínky výběrového řízení Moskevská 77“;
- 1.4 Kupující splnil všechny podmínky stanovené dokumentem „Soutěžní podmínky výběrového řízení Moskevská 77“ pro předložení nabídky na uzavření smlouvy o koupi Nemovitosti a současně, že nabídka předložená Kupujícím byla v souladu s parametry stanovenými dokumentem „Soutěžní podmínky výběrového řízení Moskevská 77“ Prodávajícím vyhodnocena jako nabídka nejvýhodnější.

II.

1. Prodávající touto smlouvou prodává a do výlučného vlastnictví Kupujícího převádí v čl. I. odst. 1 této smlouvy specifikované Nemovitosti se všemi jejich součástmi, právy a příslušenstvím, inženýrskými sítěmi a veškerými venkovními úpravami tak, jak tyto jsou popsány ve znaleckém posudku ze dne 24. 8. 2011 zpracovaném

společností ACONTA s.r.o., znalecká kancelář, sídlem Praha 8, Ústavní 181, IČ 26472911 a dále ve znaleckém posudku ze dne 30. 10. 2012 zpracovaném společností EQUITA Consulting, s.r.o., znalecký ústav, sídlem Praha 1, Truhlářská 3, IČ 25761421 ze dne 24. 8. 2011 a Kupující je touto smlouvou od Prodávajícího kupuje a do svého vlastnictví přijímá, jak tyto stojí a leží za podmínek sjednaných touto smlouvou.

2. Celková kupní cena Nemovitostí je stanovena dohodou smluvních stran ve výši 43 510 000,- Kč (slovy čtyřicet tři milionů pět set setdeset tisíc korun českých) s tím, že výše sjednaná výše kupní ceny odpovídá cenové nabídce Kupujícího, kterou předložil v rámci výběrového řízení specifikovaného v čl. I. této smlouvy.
3. Celková kupní cena se skládá z:
 - 3.1 z kupní ceny ve výši 16 443 000,- Kč (slovy šestnáct milionů čtyř set setdeset tisíc korun českých) za parcely č. 353/3, 364, 367, 368, 370/1, 370/2 a 371, k.ú. Vršovice, a
 - 3.2 z kupní ceny ve výši 27 067 000,- Kč (slovy dvacet sedm milionů šedesát set tisíc korun českých) za budovu č. p. 77 a parcelu č. 361, k.ú. Vršovice.
4. Celková kupní cena ve výši 43 510 000,- Kč (slovy čtyřicet tři milionů pět set setdeset tisíc korun českých) bude Kupujícím v plné výši uhrazena následovně:
 - 4.1 Částka ve výši 4 338 200,- Kč (slovy: čtyři miliony tři sta třicet osm tisíc dvě set korun českých) byla Kupujícím složena na bankovní účet Prodávajícího č. 6015-2000733369/0800, pod variabilním symbolem 28363566 a specifickým symbolem 774, jako jistota v rámci výběrového řízení a tato jistota se započítává na Kupní cenu;
 - 4.2 Částka ve výši 39 171 800,- Kč (slovy: třicet devět milionů sto sedmdesát jeden tisíc osm set korun českých) bude Kupujícím uhrazena do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy Prodávající obdrží z Magistrátu hl.m. Prahy zpět kupní smlouvu s vystaveným potvrzením správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad dle § 21 obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, a to bezhotovostním převodem ve prospěch vázaného účtu č. 2108693549/2700, zřízeného za účelem dočasné úschovy části kupní ceny u UniCredit Bank Czech Republic, a.s., (dále jen „Banka“).
5. Smluvní strany uzavřely s bankou, zároveň s touto Kupní smlouvou, Smlouvu o vázaném účtu za účelem vypořádání části Kupní ceny ve výši 39 171 800,- Kč (slovy: třicet devět milionů sto sedmdesát jeden tisíc osm set korun českých). Smluvní strany zmocnily Banku k uvolnění části Kupní ceny z vázaného účtu na účet Prodávajícího vedeného Českou spořitelňou, a.s., pod číslem 9021-2000733369/0800 pod variabilním symbolem 1570003449 poté, co Prodávající bance předloží originál nebo ověřenou kopii této Kupní smlouvy s podpisem Prodávajícího a s podpisem Kupujícího a s doložkou příslušného katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva Kupujícího ke všem Nemovitostem do katastru nemovitostí a výpis z katastru nemovitostí k Nemovitostem, kde bude jako výlučný vlastník Nemovitostí uveden Kupující, a ze kterého bude zřejmé, že Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem, právem věcného břemene či jiným právem třetí osoby, které byly zřízeny jinak než Kupujícím nebo v důsledku jeho činnosti s výjimkou specifikovanou v čl. III bod 1.1. této smlouvy, a že příslušný list vlastnictví není opatřen žádnou doložkou „P = právní vztahy jsou dotčeny změnou“ (tzv. plombou), zřízenou jinak než Kupujícím nebo v důsledku jeho činnosti.
6. Všechna vyhotovení této Kupní smlouvy budou po jejich podpisu oběma Smluvními stranami uložena u Prodávajícího, vyjma jednoho vyhotovení, které bude při podpisu této Smlouvy předáno přímo zástupci Banky, a to až do doby, než Prodávající obdrží potvrzení od Banky, že část Kupní ceny ve výši 39 171 800,- Kč (slovy: třicet devět milionů sto sedmdesát jeden tisíc osm set korun českých) byla Kupujícím (nebo jeho hypoteční bankou), v plné výši složena na vázaný účet. Po obdržení takového potvrzení, nejpozději ve lhůtě stanovené v čl. VI., odst. 3 níže, podá všechna potřebná vyhotovení této Kupní smlouvy na příslušného katastrálního pracoviště tak, aby mohlo být zahájeno řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího..

III.

1. Prodávající prohlašuje a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí ujišťuje Kupujícího, že:
 - 1.1 všechny převáděné Nemovitosti jsou prosté všech právních vad a závazků nebo jiných práv třetích osob (s výjimkou parc. č. 353/3, k.ú. Vršovice, zatížené pohledávkou finanční správy pro Čs. stát, berní úřad Vršovice, ve výši 1 970,-Kč);

- 1.2 k převáděným Nemovitostem nejsou uzavřeny žádné nájemní nebo podnájemní smlouvy, ani jiné smlouvy týkající se převáděných Nemovitostí, s výjimkou závazkových vztahů týkajících se Nemovitostí tak, jak tyto jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy;
- 1.3 k převáděným Nemovitostem nebylo zřízeno a tudíž ani nemůže být právoplatně využito žádné předkupní právo;
- 1.4 ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné nevyřešené restituční nároky či jiné nároky na vydání třetích osob ohledně převáděných Nemovitostí;
- 1.5 ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné daňové nedoplatky týkající se převáděných Nemovitostí a ani nebyla vydána žádná úřední nařízení nebo rozhodnutí ohledně převáděných Nemovitostí, ze kterých by pro vlastníka převáděných nemovitostí mohly vyplynout finanční nebo jiné povinnosti, vše s výjimkou specifikovanou v bodu 1.1. tohoto odstavce.
2. Prodávající se zavazuje, že počínaje okamžikem podpisu této smlouvy se zdrží:
- 2.1 všech právních úkonů tak, že Nemovitosti nezatíží žádnými právy třetích osob, nezciží je ani na nich nebude provádět a/nebo nenechá provádět žádné úpravy či změny;
- 2.2 všech právních úkonů týkajících se nájemních vztahů specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy.
- V případě porušení kteréhokoli ustanovení tohoto článku III., odst. 1. nebo 2. je Kupující oprávněn požadovat po Prodávajícím smluvní pokutu ve výši 15 000 000,-Kč (slovy: patnáct milionů korun českých). Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody Kupujícího.
3. Kupující prohlašuje, že si převáděné Nemovitosti řádně prohlédl, že je mu stav převáděných Nemovitostí znám, že je v tomto stavu do svého vlastnictví kupuje. Dále Kupující prohlašuje, že bere na vědomí omezení vlastnického práva resp. zatížení parcely č. 353/3, k.ú. Vršovice ve výši 1 970,-Kč, a i s tímto omezením parcelu 353/3, k.ú. Vršovice kupuje, s tím že stranami sjednaná kupní cena Nemovitostí předmětné zatížení plně kompenzuje a Kupujícímu nenáleží jakékoli další případné nároky z uvedeného titulu vůči Prodávajícímu vyjma případu, kdy by pohledávka finanční správy představovala výrazně vyšší finanční zatížení, než výše deklarovaných 1 970,-Kč . V takovém případě vznikne Kupujícímu nárok na náhradu škody ve výši částky za prokazatelně uhrazenou pohledávku, na základě jejíž úhrady by došlo k výmazu stávajícího omezení vlastnického práva.
4. Smluvní strany se dohodly, že k fyzickému předání a převzetí Nemovitostí převáděných touto smlouvou dojde do 7 pracovních dnů poté, co Prodávající obdrží potvrzení Banky o složení části Kupní ceny ve výši 39 171 800,- Kč na vázaný účet tak, jak je popsáno výše v čl. II., odst. 6 této Smlouvy.. O předání a převzetí Nemovitostí převáděných touto smlouvou bude stranami sepsán protokol, ve kterém strany uvedou zejména stav vodoměru, elektroměru, případně dalších měřidel médií dodávaných do převáděných Nemovitostí s tím, že zjištěné údaje budou podkladem pro vyúčtování ceny dodávek předmětných médií a dále s tím, že cenu médií dodaných do převáděných Nemovitostí do data sepsu předávacího protokolu hradí strana prodávající. Součástí předávacího protokolu bude též předání Prodávajícím držené dokumentace týkající Nemovitostí. Opravy, které Kupující na své náklady provede v době od předání Nemovitostí do doby nabytí vlastnického práva k Nemovitostem, není Kupující, v případě, že nedojde ke vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího, oprávněn požadovat po Prodávajícím. Kopie průkazu energetické náročnosti převáděné budovy č.p. 77 zpracovaného dle příslušných ustanovení zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění předpisů pozdějších, je Kupujícímu předávána současně s podpisem této smlouvy.
5. Do uzavřených nájemních smluv týkajících se Nemovitostí vstupuje Kupující dnem právních účinků vkladu vlastnického práva. Rizika spojená s vlastnictvím Nemovitostí přechází na Kupujícího dnem právních účinků vkladu vlastnického práva.

IV.

1. Kupující se zavazuje, že při přípravě realizace nové výstavby na převáděných Nemovitostech (nebo některých z nich) bude postupovat tímto způsobem:
- 1.1 Kupující zajistí vypracování nejméně tří různých návrhů budoucí výstavby na převáděných nemovitostech, a to v podobě architektonické studie, jejíž povinný rozsah tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy, a které budou zejména respektovat podmínky Prodávajícího (konkrétně Odborem životního prostředí, dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10, které byly zpracovány jako zastavovací podmínky pro toto území) na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 tvořící nedílnou součást této smlouvy, a to nejpozději do 30.6.2013. Kupující

v této lhůtě písemně oznámí Prodávajícímu, že návrhy architektonických studií jsou hotovy a připraveny k posouzení a předloží mu vypracované návrhy.

- 1.2 Jeden z předložených návrhů architektonických studií zpracovaných dle bodu 1.1. tohoto článku bude respektovat připomínky iniciativy Společně pro Desítku (dále jen Iniciativa), které budou Kupujícímu ze strany Iniciativy písemně předloženy nejpozději do 15.5.2013. K předložení připomínek bude Iniciativa vyzvána Prodávajícím nejpozději do 15.2.2013. Pokud písemné připomínky Iniciativy nebudou ve stanoveném termínu Kupujícímu předloženy, má se za to, že žádné připomínky Iniciativa nemá a Kupující není povinen tento návrh architektonické studie pracovní skupině předkládat. V případě, že některá z připomínek Iniciativy bude v rozporu s podmínkami Prodávajícího na zastavěnost území nebo s požadavky stanovenými právními předpisy, nebude k ní Kupující při zpracování předmětného návrhu architektonické studie přihlížet.
- 1.3 Zpracované návrhy architektonické studie budou předloženy pracovní skupině, tvořené odborně způsobilými osobami jmenovanými Prodávajícím (1 osoba), Kupujícím (2 osoby) a Iniciativou (2 osoby). Odborně způsobilou osobou se rozumí osoba s vysokoškolským vzděláním v oboru architektura. Konkrétní jména členů pracovní skupiny jmenovaných Kupujícím oznámí Kupující Prodávajícímu současně s oznámením o vyhotovení návrhů architektonické studie dle bodu 1.1. tohoto článku. Prodávající zajistí účast člena pracovní skupiny jmenovaného Prodávajícím, jakož i členů pracovní skupiny jmenovaných Kupujícím. Pracovní skupina se seje nejpozději do třiceti kalendářních dnů ode dne, kdy Prodávající obdržel od Kupujícího oznámení o vyhotovení návrhů architektonické studie dle bodu 1.1 tohoto článku.
- 1.4 Pracovní skupina posoudí všechny předložené návrhy architektonických studií pro budoucí výstavbu na Nemovitostech a nejpozději do 1 měsíce ode dne prvního zasedání pracovní skupiny svým rozhodnutím přijatým nadpoloviční většinou všech členů rozhodne o výběru návrhu architektonické studie, který vyhodnotila z architektonického a urbanistického hlediska jako nejvhodnější, a toto své rozhodnutí oznámí Prodávajícímu i Kupujícímu. Návrhy architektonických studií, které nesplní podmínky Prodávajícího na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 smlouvy, budou z dalšího posuzování vyřazeny.
- 1.5 Kupující bude povinen rozhodnutí pracovní skupiny respektovat a výstavbu na Nemovitostech realizovat dle návrhu architektonické studie vybraného dle bodu 1.4 tohoto článku.
- 1.6 V případě, že pracovní skupina nerozhodne resp. nevybere ve lhůtě dle bodu 1.4 tohoto článku nejvhodnější návrh architektonické studie pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech, je Kupující oprávněn realizovat výstavbu dle kteréhokoli návrhu architektonické studie, který byl pracovní skupině předložen a nebyl vyřazen dle bodu 1.4 tohoto článku.
2. V případě, že Kupující ve lhůtě dle bodu 1.1 tohoto článku předloží Prodávajícímu pouze vypracované návrhy architektonických studií pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech, které budou následně pracovní skupinou vyřazeny pro nesplnění podmínek Prodávajícího na zastavěnost území, je povinen na výzvu pracovní skupiny předložit ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne obdržení výzvy návrhy nové, které budou splňovat požadavky na zastavěnost území, specifikovaných v příloze č. 2 smlouvy. Na opakované posuzování nových návrhů architektonických studií se přiměřeně použijí ustanovení bodů 1.3 až 1.6 tohoto článku.
3. Za porušení závazků dle bodu 1.5 nebo 1.6 tohoto článku smlouvy nebudou považovány změny vyvolané požadavky dotčených orgánů a/nebo subjektů vydanými v rámci územního a/nebo stavebního řízení, které Kupující prokazatelně Prodávajícímu doloží písemnými dokumenty nebo změny v detailech či materiálech projektu. Za porušení závazku budou vždy považovány změny týkající se navýšení nadzemní plochy oproti návrhu vybranému dle ustanovení bodu 1.5 nebo 1.6 tohoto článku.
4. Kupující se zavazuje, že po dobu 10 (deseti) let ode dne uzavření této smlouvy nepožádá v souladu s platnými právními předpisy o odstranění budovy č. p. 77 v k.ú. Vršovice nebo podstatné části předmětné budovy ani v uvedené lhůtě neprovede odstranění budovy č. p. 77 k.ú. Vršovice nebo její podstatné části bez odpovídajícího správního řízení. Pro případ porušení povinností tímto ustanovením stanovených je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40.000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k úhradě smluvní pokuty Kupujícímu. V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody v plné výši. V případě převodu Nemovitostí ze strany Kupujícího na třetí osobu musí z předmětné smlouvy o převodu Nemovitostí jednoznačně vyplývat, že osobou oprávněnou k uplatnění této smluvní pokuty je vždy Prodávající dle této smlouvy, tj. Městská část Praha 10.
5. Kupující je povinen pro případ jakékoli právní dispozice s Nemovitostmi, v důsledku které dojde ke změně

v osobě vlastníka Nemovitostí, postupovat tímto způsobem:

- 5.1 Kupující je povinen převést na nového vlastníka Nemovitostí v plném rozsahu a bez omezení závazky stanovené články IV. a V. smlouvy;
 - 5.2 Kupující je dále povinen nejpozději do 5 pracovních dní ode dne uzavření smlouvy, kterou dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitostí, předložit Prodávajícímu ověřenou kopii této smlouvy za účelem kontroly splnění závazku bodu 5.1 tohoto odstavce.
 - 5.3 Návrh na vklad vlastnického práva nového vlastníka Nemovitostí osoby dle tohoto článku je možno podat nejdříve po uplynutí lhůty 10 pracovních dní ode dne, kdy Kupující předložil Prodávajícímu ověřenou kopii smlouvy dle bodu 5.1 tohoto článku.
 - 5.4 Pro případ porušení povinností dle bodů 5.1 až 5.3 je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40.000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k úhradě smluvní pokuty Kupujícím. V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody v plné výši. V případě převodu Nemovitostí ze strany Kupujícího na třetí osobu musí z předmětné smlouvy o převodu Nemovitostí jednoznačně vyplývat, že osobou oprávněnou k uplatnění této smluvní pokuty je vždy Prodávající dle této smlouvy, tj. Městská část Praha 10.
6. Prodávající je povinen poskytnout Kupujícímu součinnost v průběhu řízení nutných k realizaci vítězného návrhu, zejména v rámci územního řízení, stavebního řízení, řízení o povolení výjimky z obecně technických požadavků na výstavbu, řízení o podnětu k úpravě kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, a to zejména:
- 6.1 jako účastník územního a stavebního řízení poskytnou součinnost při podpisu případných plných mocí, či uzavření smlouvy o právu provést stavbu, či jiných smluv nutných k realizaci vítězného návrhu projektu a dále jako účastník řízení nepodat odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby vítězného návrhu;
 - 6.2 udělit souhlas se zřízením věcných břemen a uzavřít příslušné smlouvy o zřízení věcných břemen za účelem zřízení dopravní či technické infrastruktury v rámci povolovacích řízení na realizaci vítězného návrhu projektu;
 - 6.3 udělit souhlas k výstavbě podzemní části projektu vítězného návrhu na pozemku p.č. 360, k.ú. Vršovice a souhlas s dopravním napojením na tento pozemek;
 - 6.4 podpora při udělení povolení s případnými výjimkami z obecně technických požadavků na výstavbu;
 - 6.5 podpora a souhlas v řízení o podnětu na úpravu k úpravě kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
 - 6.6 součinnost při uzavření jiných dokumentů, smluv či plných mocí, jejichž potřeba vyjde najevo v průběhu povolovacích řízení na realizaci vítězného návrhu projektu.

V.

1. Prodávající dále prohlašuje, že:

- 1.1 na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění předpisů pozdějších, a dále na základě vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, jsou Prodávajícímu svěřeny do správy, mimo jiné, parcela č. 353/1 o výměře 10 m² (ostatní plocha), a spoluvlastnický podíl id. 1/3 parcely č. 372 o výměře 223 m² (ostatní plocha), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (dále též jen „Předmět budoucího prodeje“);
- 1.2 v rámci výkonu svěřené správy k Předmětu budoucího prodeje je, mimo jiné, oprávněn k právní dispozici s Předmětem budoucího prodeje, tedy i k jeho zcizení.
2. Předmět budoucího prodeje je nezbytný pro realizaci výstavby v předpokládaném rozsahu, který je Prodávajícímu v okamžiku uzavření této smlouvy, znám.
3. Z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly na budoucím prodeji Předmětu budoucího prodeje za těchto podmínek:

- 3.1 Celková kupní cena Předmětu budoucího prodeje je stanovena dohodou smluvních stran ve výši 1 317 467,- Kč (slovy jedenmiliontřístasedmnácttisícčtyřistašedesátšedm korun českých) s tím, že výše sjednaná výše kupní ceny odpovídá cenové nabídce Kupujícího, kterou předložil dne 7.1.2013, přičemž se celková kupní cena Předmětu budoucího prodeje skládá z:
- 3.1.1 z kupní ceny ve výši 98 400,- Kč (slovy devadesátosmtisícčtyřista korun českých) za parcelu č. 353/1, k.ú. Vršovice, a
 - 3.1.2 z kupní ceny ve výši 1 219 067,- Kč (slovy jedenmiliondvěstědevatenácttisícšedesátšedm korun českých) za spoluvlastnický podíl id. 1/3 parcely č. 372, k.ú. Vršovice;
- 3.2 Kupní smlouvu na prodej Předmětu budoucího prodeje se smluvní strany zavazují uzavřít do 6 měsíců ode dne splnění poslední z těchto podmínek:
- 3.2.1 územní rozhodnutí pro výstavbu na Nemovitostech vydané na základě žádosti Kupujícího zpracované na základě návrhu architektonické studie vybraného v souladu s ustanovením čl. IV této smlouvy a respektující zejména podmínky Prodávajícího na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 smlouvy nabude právní moci; a
 - 3.2.2 budou splněny všechny zákonné podmínky stanovené Prodávajícímu pro případ prodeje nemovitého majetku.
- 3.3 V případě, že některá ze smluvních stran poruší svůj závazek uzavřít předmětnou kupní smlouvu, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat po straně, která porušila tuto povinnost zaplacení smluvní pokuty ve výši 15 000 000,- Kč (slovy patnáct milionů korun českých). Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody smluvní stranou, která závazek porušila.
- 3.4 Budoucí kupní smlouva bude obsahovat podmínky analogické podmínkám této smlouvy.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ustanovení bodů 1. až 3. tohoto článku mají podobu smlouvy o smlouvě budoucí kupní ve smyslu § 50a občanského zákoníku.
5. Do doby realizace prodeje Předmětu budoucího prodeje se Prodávající zavazuje nepřevést Předmět budoucího prodeje či nezatížit právem třetí osoby. V případě, že Prodávající poruší tuto svou povinnost, je Kupující oprávněn požadovat po Prodávajícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 15 000 000,- Kč (slovy patnáct milionů korun českých). V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Kupujícího na náhradu škody v plné výši.
6. Do doby realizace prodeje Předmětu budoucího prodeje se smluvní strany dohodly na nájmu Předmětu budoucího prodeje, který bude řešen zvláštní smlouvou o nájmu, přičemž nájemné bude činit částku 1 Kč bez DPH ročně. Smlouvu o nájmu jsou smluvní strany povinny uzavřít nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy dojde k vložení vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany se dále dohodly na uzavření smlouvy o právu provést stavbu na Předmětech budoucího prodeje ve smyslu § 86 odst. 2) písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy uplyne lhůta stanovená v čl. IV. bod 1.4. smlouvy. Tato smlouva o právu provést stavbu musí respektovat podmínky Prodávajícího na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 smlouvy.

VI.

1. Na základě této smlouvy provede Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, KP Praha ve prospěch Kupujícího vklad vlastnického práva k Nemovitostem specifikovaným v čl. I. této smlouvy.
2. Kupující nabude vlastnictví k Nemovitostem specifikovaným v čl. I. této smlouvy vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha s účinky ke dni podání návrhu.
3. Dohodou stran se podáním návrhu na vklad vlastnického práva u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha pověřuje Prodávající s tím, že Prodávající je povinen návrh na vklad vlastnického práva u jmenovaného orgánu podat nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne, kdy Prodávající obdrží z Magistrátu hl.m. Prahy zpět kupní smlouvu s vystaveným potvrzením správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad dle § 21 obecné závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, za předpokladu, že Kupující řádně uhradil kupní cenu dle čl. II odstavce 4. této smlouvy.

4. V souvislosti s podmínkami sjednanými pro podání návrhu na vklad vlastnického práva dle předchozího odstavce strany sjednávají, že všechna vyhotovení této smlouvy a dvě vyhotovení oběma stranami signovaného návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva zůstanou ve faktickém držení Prodávajícího do doby obdržení potvrzení od Banky tak, jak je specifikováno výše v článku II., odst. 6 této Smlouvy.

VII.

Daň spojená s převodem Nemovitostí na základě této smlouvy bude uhrazena v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění předpisů pozdějších. Správní poplatky související s vkladem práv do katastru nemovitostí uhradí Kupující. V ostatních případech každá smluvní strana nese náklady spojené s uzavřením této smlouvy samostatně.

VIII.

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
2. V případě, že nedojde ke splnění podmínky stanovené v čl. II., odst. 4.2 této Smlouvy, tj. Kupující, resp. jeho hypoteční banka, neuhradí Kupní cenu ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy Prodávající obdrží z Magistrátu hl.m. Prahy zpět kupní smlouvu s vystaveným potvrzením správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad, Prodávající má právo od této Smlouvy odstoupit s právními účinky ex tunc.
3. Tato smlouva se vyhotovuje v sedmi stejnopisech, z nichž po jednom přísluší každé straně, čtyři vyhotovení jsou určena pro potřeby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení pro Banku.
4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost potřebnou ke splnění všech náležitostí a požadavků katastrálního úřadu tak, aby byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k Nemovitostem. Pokud by příslušný katastrální úřad na základě podaného návrhu a této smlouvy odmítl zcela či zčásti provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jsou smluvní strany povinny do 30 dnů od zjištění takové skutečnosti upravit návrh na vklad, podat nový návrh na vklad, případně opravit tuto smlouvu a/nebo uzavřít tuto smlouvu znovu po opravení vad vytykánych katastrálním úřadem tak, aby byl proveden vklad vlastnického práva ve smyslu této smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že důvod rozhodnutí katastrálního úřadu o nepovolení resp. neprovedení vkladu vlastnického práva bude možné odstranit jen novým uzavřením této smlouvy, zavazují se strany uzavřít novou smlouvu ve znění odpovídajícím požadavku katastrálního úřadu. Takovým novým zněním smlouvy však v žádném případě nemůže být dotčeno ujednání stran o výši kupní ceny. Ujednání tohoto odstavce je zcela oddělitelné od ostatních ujednání této smlouvy.
5. V případě, že se některé ustanovení stane neplatným nebo neúčinným, neovlivní tato neplatnost nebo neúčinnost platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této smlouvy.
6. Přílohu této smlouvy tvoří tyto dokumenty:
 - 6.1 příloha č. 1 Soupis závazkových vztahů (čl. III. odst. 1 bod 1.2)
 - 6.2 příloha č. 2 Podmínky zastavenosti území (čl. IV. odst. 1)
 - 6.3 příloha č. 3 Rozsah architektonické studie (čl. IV., odst. 1.1)
7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy podrobně seznámily, prohlašují rovněž, že smlouva byla sjednána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz pravdivosti tohoto prohlášení připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 22-04-2013



Městská část Praha 10
Mgr. David Ekstein
vedoucí Odboru majetkoprávního
Úřadu městské části Praha 10



Magnolia Invest s.r.o.
Karim Reda Rachidi, jednatel

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. legalizace **0023/2016**
uznal/a podpis na listině za vlastní

Karim Reda Rachidi, [redacted]

Jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu

Občanský průkaz [redacted]

druh a číslo dokladu

V Praze 10 dne 6.1.2016

Legalizaci provedl/a
Daniela Vacková



Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. vidimace **0707/2016**
tato **částečná kópie** obsahující 8 stran
souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena,
a tato listina je **prvopisem** obsahujícím 24 stran.
Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, neobsahuje viditelný
zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního významu této
listiny.



V Praze 10 dne 16.3.2016
Osvobozeno od spr. poplatku

Vidimaci provedl/a
Věra Voříšková



Příloha č. 1 - Soupis závazkových vztahů

A. dům čp. 77, ul. Moskevská č. 4, k.ú. Vršovice

NEBYTOVÉ PROSTORY V DOMĚ MOSKEVSKÁ 77/4							
číslo nebytového prostoru dle výpočtového listu	podlaží	výměra v m ²	nájemce	využití	nájemní smlouva	Výpovědní lhůta	výše nájemného dle výpočtového listu v CZK/měs.
501	1	25,57	ZO Český svaz ochránců přírody Botič- Rokytky	kancelář	na dobu neurčitou	3 měsíce	622,-
502	1	137,84	KIRKBAY ASSURANCE, a.s.	prodejna (zdravotnické potřeby)	na dobu neurčitou	2 měsíce	18.763,-
503	1	77,98	AP Servis, s.r.o.	sklad	na dobu neurčitou	2 měsíce	4.969,-

B. pozemek parc.č. 370/2, k.ú. Vršovice

- nájemní smlouva ze dne 29.06.2012 na dobu neurčitou, platnost a účinnost od 1.7.2012
nájemce manželé Ing. Milan Babický a Eva Babická (vlastníci objektu čp. 1515, situovaného na tomto pozemku)
celkové nájemné 51 100 Kč/rok, tj. 350 Kč/m²/rok + DPH, splatnost čtvrtletně ve výši 12 775 + DPH

Příloha č. 2 – Podmínky zastavěnosti území



DOPORUČENÉ ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY č. 01/2012

1 Základní údaje

1.1 Název, lokalita:

Proluka „Magnolia“ a „Carnea“

Vršovice - trojúhelník Kodaňská, Krymská, Moskevská

1.2 Pořizovatel regulativů:

Městská část Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje

1.3 Identifikace území:

Katastrální území 732257 – Vršovice

Území je z hlediska zastavovacích podmínek rozděleno na dvě části s pracovními názvy:

- „Magnolia“ - zástavba trojúhelníkového území mezi ulicemi Moskevská, Kodaňská, Krymská, bezejmenná spojka Moskevská – Krymská a řešení trojúhelné plochy „tržičku“. Jedná se o parc.č. 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372, část 373.
- „Carnea“ - dostavba stabilizovaného území při ulici Krymská a bezejmenná spojka Moskevská – Krymská. Jedná se o parc.č. 351, 353/1, 353/3, 359/1, 359/2, 359/5, část 360.



Cílem regulace ze strany MČ Praha 10 je stanovení limitů, zásad a požadavků k využití (zástavbě) předmětné lokality s ohledem na veřejné zájmy – funkční náplň a intenzita využití území v souladu s územním plánem. Dále utváření veřejných prostor, městský parter a zeleň, prostupnost území, veřejná přístupnost staveb a prostorů. Regulace rovněž stanovuje podmínky souhlasu nebo podpory záměru využití území z hlediska Městské části Praha 10. Zastavovací podmínky umožňují optimalizaci budoucí zástavby v souladu s charakterem okolní zástavby. Podmínky jsou zpracovány na nezastavěné pozemky tak, aby bylo možné realizovat výstavbu na celém řešeném území a nezávisle na sobě.

Zpracovatel: Ing. arch. Viktor Tuček

Datum zpracování: 04/2012

Doba platnosti do vydání příslušného územního rozhodnutí. V případě vzniku nových skutečností v území, které ovlivní regulaci, mohou být zastavovací podmínky upraveny.

V Praze, dne:

Ing. arch. Pavel Ludvík
vedoucí oddělení koncepce a rozvoje
podpis a razítko pořizovatele regulativů



2 Charakteristika lokality, limity a omezující podmínky využití území

2.1 Širší vztahy, poloha a význam lokality v urbanistické struktuře

Území vymezené pro regulaci leží uvnitř stabilizované blokové zástavby Vršovic a je součástí památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice. Význam lokality spočívá v jejím těsném kontaktu s Moskevskou ulicí, která tvoří pátevní dopravní tepnu Vršovic. Vedení tramvajové trati a umístění zastávek přímo u řešené lokality je příležitostí zde vytvořit novou zástavbou přirozenou vstupní bránu do území.

2.2 Stručná charakteristika současného stavu, hodnoty a negativa území

Hmotovou strukturu v terénu sklonitým k jihu vytvářejí převážně řadové nájemní bytové domy s 3 - 5 nadzemními podlažími (NP), se sedlovou střechou ve sklonu ustáleném v době výstavby na konci 19. a počátku 20. stol (35 - 40°) a římsou rovnoběžnou s uliční čarou. Řešené území je dlouhodobě z větší části nezastavěné. V severním vrcholu trojúhelníkového bloku, při zaústění Moskevské ulice, uzavírá prostor samostatně stojící secesní činžovní dům č.p. 77 od architekta Osvalda Polívky z roku 1910, kterým byla založena později nedokončená urbanistická koncepce lokality. Původní starší nesourodá zástavba v průběhu 20. století chátrala a byla v 70. letech 20. století odstraněna, vyjma přízemního objektu č.p. 1515/37 sloužícího v poslední době jako prodejna počítačů. Prostor není kvalitně udržován, přesto se vžil jako park a v intenzivně zastavěném okolí stahuje aktivity krátkodobé rekreace.

Na území byla v nedávné minulosti zpracována řada hmotových studií a nejrůznějších variant zástavby, které prokázaly komplikovanost optimálního řešení.

2.3 Urbanistické hodnoty řešeného a zájmového území

- 2.3.1 Poloha je v přímém kontaktu s historickým centrem Prahy na tradiční tramvajové trase.
- 2.3.2 Území má potenciál rozšířeného městského centra Vršovic i celé Prahy 10 ve stabilizovaném území provázaném s náměstími Vršovickým a Čechovým.
- 2.3.3 Poloha na jižním a jihovýchodním svahu umožňuje příznivou orientaci pro bytovou funkci.

2.4 Negativa a limity území

Pro uvažovanou zástavbu území je nutno brát v úvahu celou řadu omezení a limitů, které vycházejí z komplikovaného urbánně-prostorového založení a z roztříštěnosti majetkoprávních vztahů.

- 2.4.1 Funkční využití území stanoví Územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy. Funkční plocha všeobecně smíšená SV v obou částech řešeného území je vymezena jako území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 % se posuzuje jako využití výjimečně přípustné.
- 2.4.2 Kód míry využití území pro řešené rozvojové území „Magnolia“ je H (KPP 2,2). Tento limit HPP neumožňuje realizovat urbanistickou koncepci, jež předpokládá doplnění blokové zástavby a stávající výškové hladiny. Pro dostavbu v řešeném území Carnea není kód míry využití stanoven.
- 2.4.3 Nová výstavba musí splňovat platné obecně technické požadavky na výstavbu, zejména odstupové vzdálenosti, hlukové limity, dopravu v klidu a další kritéria, jež jsou dnes přísnější než v době založení urbanistické struktury.
- 2.4.4 Zástavbu omezuje komunikační náročnost místa, jak z hlediska dopravní zátěže sousední Moskevské ulice, tak z hlediska řešení dopravy v klidu a stávajícímu deficitu parkovacích stání v dotčené lokalitě. Přístup pro motorovou individuální dopravu je možný s ohledem na existující dopravní schéma z Krymské ulice, případně z bezejmenné spojky. Pro území je významná bezkolizní pěší prostupnost a dostupnost území.
- 2.4.5 Soukromý přízemní objekt č.p. 1515/37 na pozemku parc.č. 370/2 (ve vlastnictví MHMP svěřený do správy MČ P10), který blokuje kvalitní urbanistické řešení, bude nutno odstranit.
- 2.4.6 Území je součástí památkové zóny a je nutno respektovat požadavky památkové ochrany.

- 2.4.7 V zájmovém území projekt limituje umístění pátečních sítí technické infrastruktury: kabelové vedení 110 kV v tunelu, kolektoru nebo kanálu prochází pod všemi pozemky řešeného území Carnea (p.p.č. 351, 353/1, 353/3, 359/5, 359/1, 359/2) a ulic Krymskou. Optický kabel v kabelovodu prochází ul. Kodaňskou a Krymskou.
- 2.4.8 V současnosti funguje nezastavěná část řešeného území jako zeleň částečně parkově upravená. V návrhu je nezbytné naplnit nejen koeficient zeleně ÚP SÚ HMP, ale umístit do zájmového území vybavení pro krátkodobou rekreaci obyvatel.
- 2.4.9 V trojúhelném prostoru při křížení ul. Krymská - Kodaňská je třeba počítat s jeho využíváním jako veřejného prostoru pro konání obnovené tradice Vršovického tržičku a dalších aktivit.

2.5 Foto stávajícího stavu území 06/2011





2.6 Historická mapa území (1938) a historické foto





3 Zastavovací podmínky

3.1 Požadavky na funkční využití

3.1.1 Limity funkčního využití řešeného území stanoví Územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy

Z hlediska funkčního využití předpokládají zastavovací podmínky možnost umístění hlavní funkce – bydlení v podílu celkové kapacity vyšším než 60 % (bude se posuzovat jako využití výjimečně přípustné).

Současně platný kód míry využití území pro řešené rozvojové území Magnolia je H (KPP 2,2). Tento limit HPP neumožňuje realizovat urbanistickou koncepci, jež předpokládá doplnění blokové zástavby a stávající výškové hladiny. Oddělení koncepce a rozvoje navrhuje úpravu na hodnotu kódu míry využití území K (KPP 3,2), což odpovídá stávající míře využití území v okolní existující blokové zástavbě.

3.1.2 Územní plán HMP, funkční využití území



3.1.3 Katastrální mapa s vyznačením vlastnictví pozemků

Legenda



- hl. m. Praha
- MČ Praha 10
- Magnolia invest s.r.o.
- Magnolia Invest s.r.o. 2/3
MČ Praha 10 1/3



3.1.4 Navrhované koeficienty míry využití území

"Magnolia"

Bilance ploch - Míra využití území - funkční plocha SV-K

pozemky	plocha (m ²)
celkem	2 793,00

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	K
KPP	3,2
HPP	8937,6
HPP stávajícího domu č.p. 77	1360,0
zbývá max HPP	7577,6
PODLAŽNOST	6,00
KZP	0,53
KZ	0,20
zast.plocha	1489,60

započitatelná pl. Zeleně	558,60
RT (rostlý terén)	0,75
z toho RT (75%)	314,21
z toho stromy ve zp. Pl. (25%)	104,74
rostlý terén celkem	418,95

"Carnea"

Bilance ploch - Míra využití území - funkční plocha SV-K

pozemky	plocha (m ²)
celkem	1557,0

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	K
KPP	3,2
HPP	4 982,40
PODLAŽNOST	6,00
KZP	0,53
KZ	0,20
zast.plocha	830,40

započitatelná pl. Zeleně	311,40
RT (rostlý terén)	0,75
z toho RT (75%)	175,16
z toho stromy ve zp. Pl. (25%)	58,39
rostlý terén celkem	233,55



POZNÁMKY:

Výpočet proveden dle metodického pokynu k územnímu plánu
sídelního útvaru hlavního města Prahy (1.11. 2002).

KPP - Koefficient podlažních ploch

Max. kapacita fční plochy = KPP x Rozloha fční plochy

KPP = Max. kapacita fční plochy / Rozloha fční plochy

Podlažnost

Podlažnost = celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha

KZP - koefficient zastavěné plochy

KZP = KPP / Podlažnost

KZ - Koefficient zeleně

Min. podíl započitatelných ploch zeleně = KZ x Rozloha fční plochy

KZ = Min. podíl započitatelných ploch zeleně / Rozloha fční plochy

(HPP hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží - bez garáží)

3.2 Základní požadavky na způsob zástavby

Regulace území je urbanisticky a hmotově navržena tak, aby obě části vytvořily harmonický celek, jež doplní urbanistickou strukturu lokality. Návrh zástavby bude doložen urbanisticko-architektonickou objemovou studií. Přitom je třeba respektovat tyto parametry:

- 3.2.1 Na území projektu „Magnolia“ bude podporován podnět na úpravu ÚP SÚ HMP – zvýšení koeficientu míry využití území (SV-K), viz 3.1.1.
- 3.2.2 Preferována je dostavba formou uliční blokové zástavby s klasickým tektonickým trojdělením fasád a vazbou na stávající objekty, návaznost k přílehlající a okolní zástavbě (výšky říms, hřebenů, uliční a stavební čáry), citlivé a logické osazení staveb do morfologicky členitého terénu.
- 3.2.3 Navázání na stávající objekty musí zajistit jejich plnou funkčnost, v DUR bude prokázán bezkolizní provoz a zejména splnění hygienických požadavků na provětrání, u domu č.p. 77 bude minimem dokončení započatého kruhového světlíku.
- 3.2.4 Zastavovací podmínky umožní vznik vzájemně provázaných veřejných městských prostor, zejména řešení prostoru trojúhelníku při křížení ulic Krymská x Kodaňská s terénní hranou podél severního okraje ul. Kodaňské pro konání vršovického Tržičku a zároveň jako odpočinkový prostor pro krátkodobý pobyt obyvatel, vnitroblokový prostor bude mít parkovou úpravu.

3.3 Půdorysná regulace zástavby

- Situační a půdorysná omezení zástavby vyplývají z navržených regulačních čar dle grafické přílohy.
- 3.3.1 Hmotové řešení navazuje na existující vnější uliční čáry, které vymezují šířku uličního prostoru a jsou shodné se stanovenými stavebními čarami.
 - 3.3.2 Vnější stavební čáry jsou navrženy jako uzavřené, závazné vyjma jižního průčelí u části „Magnolia“, kde je stanovená jako uzavřená nepřekročitelná.
 - 3.3.3 U části „Magnolia“, která je těžištěm území, je preferována bloková zástavba ukončená směrem k prostoru tržičku nižší hmotou, která hmotově vymezí prostor a přitom neomezí oslunění bočních křídel. Klidová ozeleněná terasa bude propojena terénním schodištěm s živějším prostorem „tržičku“.
 - 3.3.4 Dostavba „Carnea“ navazuje na existující uliční čáry tak, aby byla uzavřena nedokončená část bloku. Vnitřní stavební čára navazující na štít č.p. 233/2 je limitována zajištěním oslunění přízemí domu č.p. 400/112.



3.4 Výšková regulace zástavby

- 3.4.1 Hmotové a architektonické řešení jednotlivých domů bude velikostí, charakterem a počtem podlaží odpovídat okolní zástavbě.
- 3.4.2 Uliční fronta zástavby „Magnolia“ bude sestupovat podél ulic Moskevská a bezejmenná spojka podle klesání ulic. Zástavba naváže na hlavní uliční římsu nárožního domu č.p. 77/4 (VŘ = 247,00) snížením římsy. Výška hřebene střech bude maximálně na úrovni VH = 249,00. Křídla podél Moskevské a bezejmenné ulice budou zakončena nižší hmotou s žádoucím odlehčením a otevřením parteru i ustoupením posledního podlaží.
- 3.4.3 U průčelí do Moskevské ulice je třeba reagovat na kontext s okolní zástavbou, kde jsou obvyklé šířky jednotlivých domů podle parcelace 14–20 m. I s ohledem na průběh terénu a výškové klesání římsy je žádoucí fasádu rozčlenit architektonickými prostředky vertikálně na dvě části. Fasáda v přízemí by měla být oživena v celé délce až k sousednímu domu č.p. 77.
- 3.4.4 Dostavba „Carnea“ bude podél Krymské ulice navazovat výškově na římsu a štít domu č.p. 227/29 (VŘ max = 243,00), na nároží tak bude výška římsy na stejné úrovni jako římsa protějšího domu č.p. 439/24, nároží je vhodné architektonicky (nikoli výškově) akcentovat, navázání na štít domu č.p. 233/2 bude řešeno sníženou hmotou o výšce, která vyhoví odstupovým vzdálenostem požadovaným vyhláškou o OTP vůči přízemním místnostem na jižní fasádě domu č.p. 400/112.

3.5 Dopravní řešení

- 3.5.1 Uspořádání všech druhů dopravy (pěší, cyklistická, veřejná, motorová v pohybu a v klidu) v zájmovém území, zajistí bezkolizní pěší prostupnost územím s vazbami na novou oboustrannou tram. zastávku v Moskevské ulici.
- 3.5.2 Individuální automobilová doprava a obsluha bude vedena zejména Krymskou ulicí. Doprava v bezejmenné uličce a Kodaňské ulici bude maximálně zklidněná formou smíšené komunikace s vozovkou v úrovni chodníku.
- 3.5.3 Vjezdy do podzemních garáží obou částí budou situovány z Krymské ulice, v místech s nejnižší úrovní přilehlé Krymské ulice.
- 3.5.4 Doprava v klidu bude dimenzována minimálně podle Vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP (OTP). Po vybudování podzemních garáží bude možnost parkování na terénu minimalizována pouze pro návštěvníká a krátkodobá stání v místech, kde budou nejméně narušovat veřejný prostor. Jedná se o podélná stání v prodloužené Kodaňské, podél tržičky ze strany Krymské a v bezejmenné uličce.
- 3.5.5 V podzemních garážích budou umístěna parkovací stání pro stávající nárožní bytový objekt č.p. 77, jehož rekonstrukce bude integrální součástí celkového konceptu.
- 3.5.6 Upřesnění počtu stání bude možné po dalším rozpracování celkového architektonického a dopravního řešení.

3.6 Doplňující podmínky a regulativy

- 3.6.1 Odstraněná zeleň bude nahrazena novou výsadbou, která doplní zahradní úpravy v řešené lokalitě, zejména bude kladen důraz na úpravy podél terénní hrany ozeleněné terasy, kde bude vysazen pás vzrostlé zeleně a stromořadí v bezejmenné ulici.
- 3.6.2 Obě úrovně veřejného prostoru budou propojené stupňovitě uspořádaným amfiteátre umožňujícím příležitostné konání pouličních akcí.
- 3.6.3 V případě sjednocení obou výškových úrovní na spodní úroveň tržičku a odstranění opěrné zdi, je nutno předložit takové řešení parteru, které bude přínosem pro celkové vnímání veřejného prostoru.
- 3.6.4 Parter v prostoru „tržičku“ bude díky vymístění parkovacích stání do podzemních garáží uvolněn a upraven podle potřeb živého multifunkčního využití pro trhy, kulturní akce, předzahrádky apod., nově vydlážděn, osazen vzrostlými stromy a vybaven mobiliářem.
- 3.6.5 Soukromý přízemní objekt č.p. 1515/37 na pozemku parc.č. 370/2 (ve vlastnictví MHMP svěřený do správy MČ P10), který blokuje kvalitní urbanistické řešení, bude v souvislosti s výstavbou nutno investorem vykoupit a odstranit.



4 Obecné definice použitých pojmů

4.1 BLOK

Je část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jediným stavebním pozemkem, vymezená veřejnými prostranstvími nebo veřejnými komunikačními prostory nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území.

4.2 POZEMEK

je stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na něj navazují a jsou s ním užívány jako jeden celek.

4.3 PARCELACE

je rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu.

4.4 ULIČNÍ ČÁRA

je hranice mezi POZEMKY a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje BLOK.

4.5 ROSTLÝ TERÉN

je původní nenarušený povrch terénu.

4.6 HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA (budovy)

Součet ploch daných vnějšími rozměry BUDOVY v jednotlivých NADZEMNÍCH PODLAŽÍCH a započítatelných ploch podkroví na POZEMKU.

4.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

4.8 ZAPOČÍTÁVANÁ PLOCHA ZELENĚ

Započítává se 100% plochy zeleně na rostlém terénu a ostatní plochy zeleně, tj. zeleň na umělých plochách, plochy popínavé zeleně, stromů v rámci zpevněných ploch apod., v podílech stanovených v územním plánu.

4.9 ŠÍŘKA ULIČNÍHO PROSTORU

Je vzdálenost mezi protilehlými ULIČNÍMI ČARAMI přiléhajícími k témuž veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.

4.10 STAVEBNÍ ČÁRY A ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU

Rozlišení stavebních čar podle polohy v bloku

4.10.1 Stavební čára vnější

Je rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH vůči vnějšímu okolí BLOKU, tj. směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

4.10.2 Stavební čára vnitřní

Je rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH směrem dovnitř BLOKU, zpravidla nepřekročitelné.

Rozlišení stavebních čar podle návaznosti budov

4.10.3 Stavební čára uzavřená

Je rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, souvislé a úplně v celé šířce pozemků.

4.10.4 Stavební čára otevřená

Je rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH, stavebně přerušované na hranicích sousedních POZEMKŮ stavebními mezerami.



Rozlišení stavebních čar podle jejich překročitelnosti

4.10.5 Stavební čára závazná

Je rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH, jež zástavba musí dodržet v celém svém průběhu (nesmí nikde přesahovat ani ustupovat, pokud to není v upřesnění regulativu výslovně umožněno).

4.10.6 Stavební čára nepřekročitelná

Je rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru).

4.11 HMOTOVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

4.11.1 Hloubka zástavby

Je vzdálenost mezi VNĚJŠÍ a VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČÁROU; není-li určena vnitřní stavební čára, může se stanovit jako kolmá vzdálenost od vnější stavební čáry směrem do hloubky pozemku.

4.11.2 Loubí

Je průčelí 1. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ odsunutá za VNĚJŠÍ STAVEBNÍ ČÁRU tak, aby umožnilo rozšíření prostoru veřejností o část POZEMKU.

4.12 VÝŠKY

4.12.1 Výška budovy

Je největší výška nadzemní části budovy, zpravidla výška k hlavní římsě a výšce střechy.

4.12.2 Výška k hlavní římsě

Výška hlavní římsy přilehlé k veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.

4.12.3 Výška hřebene

Je výška nejvyšší části střechy bez drobných výškových dominant.

4.13 REGULACE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

4.13.1 Uspořádání uličního profilu

Řeší uspořádání (šířka) či poloha vozovky, parkovacích stání, chodníků, ploch zeleně. Navrhuje se způsob dopravní obsluhy (jednosměrný či obousměrný provoz, zklidněná komunikace, obytná ulice).

4.13.2 Vstupy, vjezdy, zásobování

Regulativy pro umístění vstupů, vjezdů pro garážování a zásobování jsou vyjádřeny v grafické části.

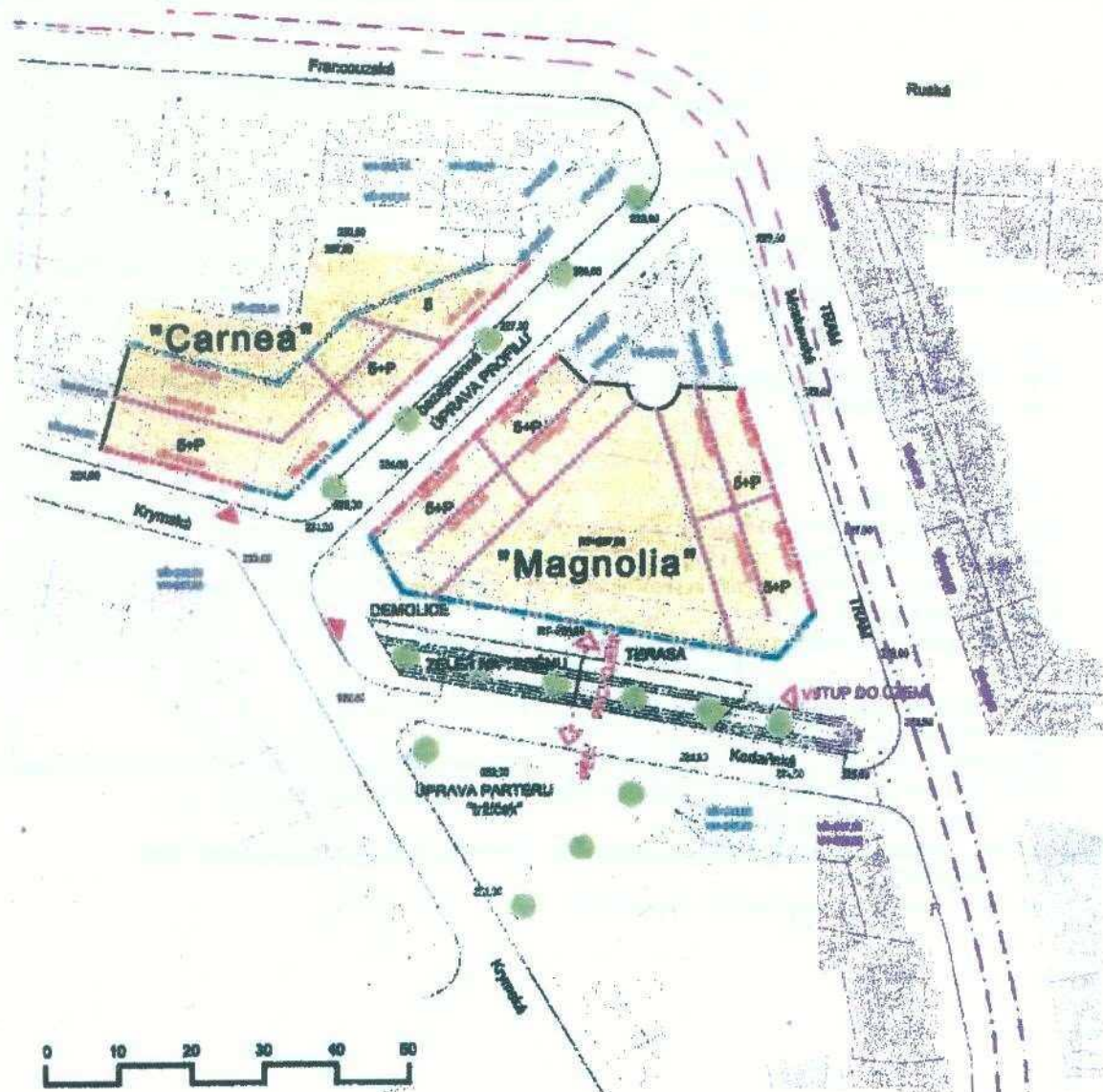
4.13.3 Uspořádání zeleně

Regulačními prvky jsou plochy zeleně a liniová zeleň.



5 Výkresové přílohy

5.1 Situace



LEGENDA

ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PRVKY

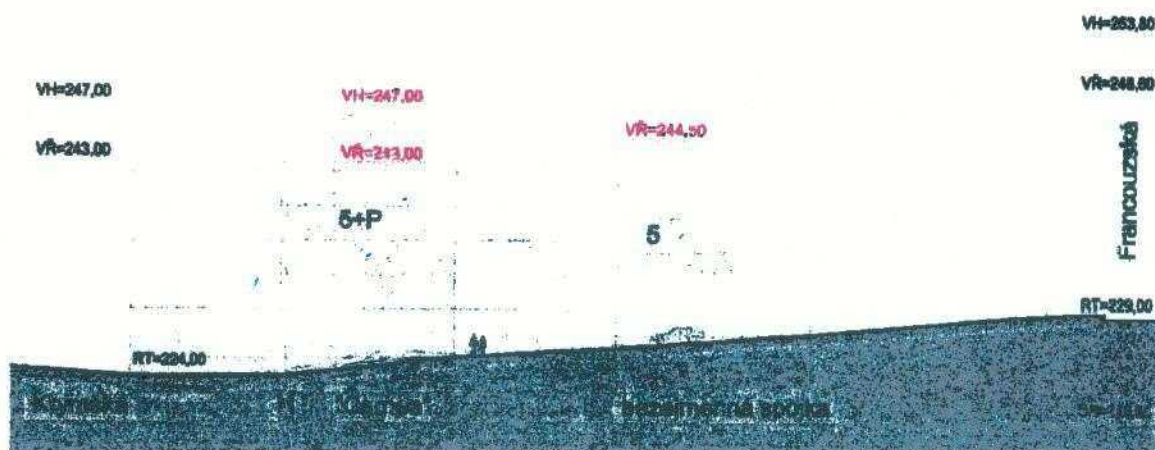
- ZASTÁVITELNÁ PLOCHA - OBJEKTY NAVRHOVANÉ
- PĚŠÍ VEŘEJNÝ PROSTOR
- STAVEBNÍ ČARA VNĚJŠÍ - UZAVŘENÁ, ZÁVAZNÁ
- STAVEBNÍ ČARA VNĚJŠÍ - UZAVŘENÁ, NEPŘEKROČITELNÁ
- STAVEBNÍ ČARA VNITŘNÍ - UZAVŘENÁ, NEPŘEKROČITELNÁ
- VŘ=246,50 MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ŘÍMSY
- VH=249,60 MAXIMÁLNÍ VÝŠKA HŘEBENE (ATIKY)

DOPLŇKOVÉ REGULAČNÍ PRVKY DOPORUČENÉ

- ZELEŇ NA TERÉNU
- STROMY (SCHEMA)
- DOPORUČENÝ TVAR STŘECHY
- VJEZD DO GARÁŽÍ
- VSTUP DO ÚZEMÍ, PĚŠÍ OSA
- OBJEKTY STÁVAJÍCÍ
- OBJEKTY BOURANÉ
- VŘ=246,50 VÝŠKY STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ
- 223,00 VÝŠKA UPRAVENÉHO TERÉNU
- - - TRAMVAJOVÁ TRATĚ



5.2 Rezy územím



Schematické řezy územím

Výšky objektů udávají maximální limity, hmotové členění je doporučené.

Příloha č. 3 - Rozsah architektonické studie

- půdorysy všech nadzemních podlaží v měřítku 1:500
- pohledy v měřítku 1:500
- 2 celkové axonometrie
- 3 perspektivy s pohledu člověka
- situace 1:1000
- výpočet celkové hrubé podlahové plochy

Příloha č. 2: Dodatek č. 1

Následuje na další straně

Ing. Martin Havelka, advokát
ČAK 14565, IČ: 868 10 359
Kykova 542/18, 460 01 Liberec
Pobočka: Slezská 1, 120 00 Praha 2

DODATEK Č. 1 KE KUPNÍ SMLOUVĚ
č. 2013/OMP/0162 (dále jen „Dodatek č. 1“)

uzavřené dne 22.4.2013 ve smyslu ustanovení § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (dále jen „**Kupní smlouva**“) mezi

Městská část Praha 10
se sídlem Vršovická 68, Praha 10,
IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941
jednající JUDr. Radmilou Kleslovou, starostkou městské části
k smluvnímu jednání oprávněn Mgr. David Ekstein, vedoucí Odboru majetkoprávního
jako prodávající na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Magnolia Invest s.r.o.
se sídlem Praha 4 - Nusle, Bartoškova 1448/26, PSČ 140 00
IČ: 283 63 566, DIČ: CZ28363566
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 136262,
jednající Karimem Redou Rachidim, jednatelem
jako kupující na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 22. 4. 2013 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl úplatný převod nemovitostí - budovy č. p. 77 situované na parcele č. 361, parcely č. 361, parcely č. 353/3, parcely č. 364, parcely č. 367, parcely č. 368, parcely č. 370/1, parcely č. 370/2 a parcely č. 371, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (dále též jen „**Nemovitosti**“, dále též jen „**Kupní smlouva**“).
2. Vzhledem ke skutečnosti, že Magistrát hl. m. Prahy podmiňuje vystavení potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad dle § 21 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy ve smyslu ustanovení článku II., odst. 4.2 Kupní smlouvy, jež je povinnou přílohou návrh na vklad do katastru nemovitostí, vypořádáním majetkoprávních vztahů a nepřevedením na Kupujícího u té části Nemovitostí, které slouží jako veřejné komunikace pro pěší na ul. Moskevská, je nutné oddělit tuto část Nemovitostí od stávajících Nemovitostí tak, aby nebyly součástí převodu na Kupujícího. Naopak Kupující se zavazuje v souladu s ustanovením nově vzniklého článku IV., odst. 7 Kupní smlouvy (viz níže), za úplaty převést části pozemků v jeho vlastnictví, které slouží jako veřejné komunikace pro pěší, a které budou z jeho stávajících pozemků odděleny, na Prodávajícího na základě kupní smlouvy.
3. Část Nemovitostí, které jsou předmětem Kupní smlouvy, tedy budou na základě geometrického plánu č. 1406-52/2013, který je přílohou č. 1 tohoto Dodatku č. 1 (dále jen „**GP**“) odděleny následovně:
 - 3.1 původní parcela č. 364 o výměře 140 m² (ostatní plocha), po rozdělení parcela č. 364/3 o výměře 103 m² (ostatní plocha) a parcela č. 364/4 o výměře 37 m² (ostatní plocha), přičemž předmětem převodu bude parcela č. 364/3 o výměře 103 m² (ostatní plocha);
4. Část Nemovitostí, které jsou předmětem budoucí kupní smlouvy v souladu s ustanovením článku V., odst. 1.1 Kupní smlouvy, budou na základě GP odděleny následovně:
 - 4.1 původní parcela č. 372 o výměře 223 m² (ostatní plocha), po rozdělení parcela č. 372/3 o výměře 199 m² (ostatní plocha) a parcela č. 372/4 o výměře 24 m² (ostatní plocha), přičemž předmětem budoucího převodu bude ideální spoluvlastnický podíl o velikosti

- 1/3 k pozemku p.č. 372/3, jehož vlastníkem je Prodávající a předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího bude ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 k pozemku p.č. 372/4, jehož bude vlastníkem;
5. Pozemky, které jsou ve vlastnictví Kupujícího a nejsou předmětem Kupní smlouvy, ale nutnost jejich oddělení a převodu některých nově vzniklých částí vyplynula z výše specifikovaného požadavku Magistrátu hl.m.Prahy, budou na základě GP odděleny následovně:
- 5.1 původní parcela č. 365 o výměře 172 m² (ostatní plocha), po rozdělení parcela č. 365/1 o výměře 142 m² (ostatní plocha) a parcela č. 365/2 o výměře 30 m² (ostatní plocha), přičemž předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího bude parcela č. 365/2 o výměře 30 m² (ostatní plocha), jejímž bude vlastníkem;
- 5.2 původní parcela č. 366 o výměře 224 m² (ostatní plocha), po rozdělení parcela č. 366/3 o výměře 195 m² (ostatní plocha) a parcela č. 366/4 o výměře 28 m² (ostatní plocha), přičemž předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího bude parcela č. 366/4 o výměře 28 m² (ostatní plocha), jejímž bude vlastníkem.
6. Smluvní strany dále shodně potvrzují, že v roce 2013 proběhl proces předpokládaný článkem IV. bod 1 kupní smlouvy s tím, že pracovní skupina ve lhůtě dle článku IV. bod 1.4 nevybrala nejvhodnější návrh architektonické studie pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech. Pracovní skupina doporučila realizaci jiného návrhu předloženého Kupujícím nad rámec povinností dle kupní smlouvy. Z toho důvodu se smluvní strany dohodly na tom, že čl. IV. bude tímto Dodatkem č. 1 upraven v tom směru, že Kupující bude realizovat výstavbu na Nemovitostech podle podmínek zastavěnosti území, jak byly definovány v příloze č. 2 kupní smlouvy.
7. Smluvní strany dále shodně potvrzují, že Kupující před uzavřením tohoto dodatku č. 1 Kupní smlouvy do svého vlastnictví od třetí osoby nabyt budovu č.p. 1515 postavenou na parcele č. 370/2 (vše k.ú. Vršovice), která je vlastněna resp. svěřena do správy Prodávajícího, a která je předmětem převodu dle Kupní smlouvy. Strany shodně konstatují, že Prodávající neuplatnil zákonné předkupní právo, které mu svědčí ohledně převodu vlastnictví budovy č.p. 1515, neboť Prodávající předkupního práva k objektu č.p. 1515 nevyužil již v březnu 2015. Jeho současné uplatnění by rovněž nebylo v souladu se smyslem Kupní smlouvy, neboť parcela 370/2, na které je objekt č.p. 1515 postaven, je předmětem převodu dle Kupní smlouvy. Prodávající si vůči Kupujícímu z tohoto titulu nečiní žádné nároky.

II.

Předmět Dodatku č. 1

Kupní smlouva se tedy z výše uvedených důvodů a po odsouhlasení oběma Smluvními stranami mění a doplňuje takto:

Článek I., odst. 1 bod 1.1 se mění následovně:

1. Úvodem smlouvy Prodávající prohlašuje, že:
- 1.1 na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění předpisů pozdějších, a dále na základě vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, jsou Prodávajícímu svěřeny do správy, mimo jiné, tyto nemovitosti:
- budova č. p. 77 situovaná na parcele č. 361,
 - parcela č. 361 o výměře 294 m² (zastavěná plocha a nádvoří),
 - parcela č. 353/3 o výměře 166 m² (ostatní plocha),
 - parcela č. 364/3 o výměře 103 m² (ostatní plocha),
 - parcela č. 367 o výměře 160 m² (ostatní plocha),
 - parcela č. 368 o výměře 163 m² (zahrada),
 - parcela č. 370/1 o výměře 99 m² (ostatní plocha) a
 - parcela č. 370/2 o výměře 146 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a
 - parcela č. 371 o výměře 295 m² (ostatní plocha),

vše (s výjimkou nově oddělené parcely č. 364/3) zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice, přičemž nově oddělená parcela č. 364/3 byla oddělena geometrickým plánem pro rozdělení pozemku vyhotoveným Danou Staňkovou, Dukelských hrdinů 36, Praha 7, číslo 1406-52/2013, ověřený dne 10. 6. 2013 Ing. Marií Moresovou, číslo ověření 67/2013, který jako příloha č. 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy (všechny výše uvedené parcely dále v textu označeny též jen „**Nemovitosti**“);

Článek II., odst. 3. se mění následovně:

3. Celková kupní cena se skládá z:

- 3.1 kupní ceny ve výši 16 443 000,- Kč (slovy šestnáct milionů čtyři sta čtyřicet tři tisíce korun českých) za parcely č. 353/3, 364/3, 367, 368, 370/1, 370/2 a 371, k.ú. Vršovice, a
- 3.2 kupní ceny ve výši 27 067 000,- Kč (slovy dvacet sedm milionů šedesát sedm tisíc korun českých) za budovu č. p. 77 a parcelu č. 361, k.ú. Vršovice.

Článek II., odst. 4. se mění následovně:

4. Celková kupní cena ve výši 43 510 000,- Kč (slovy čtyřicet tři miliony pět set deset tisíc korun českých) bude Kupujícím v plné výši uhrazena následovně:

- 4.1 Částka ve výši 4,338.200,- Kč (slovy čtyři miliony tři sta třicet osm tisíc dvě stě korun českých) byla Kupujícím složena na bankovní účet Prodávajícího č. 6015-2000733369/0800, pod variabilním symbolem 28363566 a specifickým symbolem 774, jako jistota v rámci výběrového řízení a tato jistota se započítává na Kupní cenu;
- 4.2 Částka ve výši 39,171.800,- Kč (slovy třicet devět milionů sto sedmdesát jeden tisíc osm set korun českých) bude Kupujícím uhrazena do jednostodvaceti (120) dnů ode dne splnění poslední z níže uvedených podmínek:
 - Kupující obdrží pravomocné územní rozhodnutí o dělení pozemků v souladu s ustanovením § 82, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) pro dělení pozemku p.č. 364 v k.ú. Vršovice, přičemž za účelem zajištění tohoto územního rozhodnutí obdrží od Prodávajícího plnou moc a Kupující ponese všechny náklady spojené s vyřízením příslušného územního rozhodnutí, včetně zajištění vyhotovení geometrického plánu oddělení pozemku;
 - Kupující obdrží pravomocné územní rozhodnutí o dělení pozemků v souladu s ustanovením § 82, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) pro dělení pozemku p.č. 365 v k.ú. Vršovice, přičemž Kupující ponese všechny náklady spojené s vyřízením územního rozhodnutí, včetně zajištění vyhotovení geometrického plánu oddělení pozemku;
 - Kupující obdrží pravomocné územní rozhodnutí o dělení pozemků v souladu s ustanovením § 82, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) pro dělení pozemku p.č. 366 v k.ú. Vršovice, Kupující ponese všechny náklady spojené s vyřízením územního rozhodnutí, včetně zajištění vyhotovení geometrického plánu oddělení pozemku;
 - Kupující obdrží pravomocné územní rozhodnutí o dělení pozemků v souladu s ustanovením § 82, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) pro dělení pozemku p.č. 372 v k.ú. Vršovice, přičemž za účelem zajištění tohoto územního rozhodnutí obdrží od Prodávajícího plnou moc a Kupující ponese všechny náklady spojené s vyřízením územního rozhodnutí, včetně zajištění vyhotovení geometrického plánu oddělení pozemku;
 - Prodávající obdrží z Magistrátu hl.m. Prahy zpět Kupní smlouvu a včetně Dodatku č.1 s vystaveným potvrzením správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad dle § 21 obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy,

a to bezhotovostním převodem ve prospěch vázaného účtu č. **6504912/0800**, zřízeného za účelem dočasné úschovy části Kupní ceny u společnosti Česká spořitelna a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČ: 45244782 (dále jen „Banka“).

Článek II., odst. 5. se mění následovně:

5. Smluvní strany uzavřely s Bankou, v návaznosti na Kupní smlouvu ve znění Dodatku č. 1 Smlouvu o vázaném účtu za účelem vypořádání části Kupní ceny ve výši 39 171 800,- Kč (slovy: třicet devět milionů sto sedmdesát jeden tisíc osm set korun českých). Smluvní strany zmocnily Banku k uvolnění části Kupní ceny z vázaného účtu na účet Prodávajícího vedeného Českou spořitelnou, a.s., pod číslem 9021-2000733369/0800 pod variabilním symbolem 1570003449 poté, co:

5.1 Prodávající Bance předloží list/y vlastnictví Nemovitostí, ze kterého/ých bude zřejmé, že:

- byl proveden zápis nově vzniklých pozemků p.č. 364/3, k.ú. Vršovice, který bude předmětem převodu, a pozemku p.č. 364/4, k.ú. Vršovice, do katastru nemovitostí; a zároveň
- byl proveden zápis nově vzniklých pozemků p.č. 365/1, k.ú. Vršovice a pozemku p.č. 365/2, k.ú. Vršovice, který bude předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího, do katastru nemovitostí; a zároveň
- byl proveden zápis nově vzniklých pozemků p.č. 366/3, k.ú. Vršovice a pozemku p.č. 366/4, k.ú. Vršovice, který bude předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího, do katastru nemovitostí; a zároveň
- byl proveden zápis nově vzniklých pozemků p.č. 372/3, k.ú. Vršovice a pozemku p.č. 372/4, k.ú. Vršovice, když ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 pozemku p.č. 372/4, k.ú. Vršovice bude předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího, do katastru nemovitostí; a zároveň
- jako výlučný vlastník Nemovitostí bude uveden Kupující, a na listu/ech vlastnictví nebudou vyznačena žádná práva zatěžující Nemovitosti (s výjimkou specifikovanou v čl. III. bod 1.1 a 1.3 Kupní smlouvy), která vznikla v důsledku právních jednání Prodávajícího a výpis z katastru nemovitostí nebude obsahovat jakékoliv údaje o probíhajících řízeních před příslušným katastrálním úřadem, které se týkají kterékoli z Nemovitostí s výjimkou řízení zahájených v důsledku právního jednání Kupujícího; a zároveň

5.2 Prodávající Bance předloží originál nebo ověřenou kopii vyrozumění Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha o tom, že byl proveden vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího.

Článek II., odst. 6. se mění následovně:

6. Všechna vyhotovení této Kupní smlouvy, včetně Dodatku č. 1, budou po jejich podpisu oběma Smluvními stranami uložena u Prodávajícího, vyjma jednoho vyhotovení Kupní smlouvy a Dodatku č. 1, která budou po jejich podpisu předána přímo zástupci Banky, a to až do doby, než Prodávající obdrží potvrzení od Banky, že část Kupní ceny ve výši 39 171 800,- Kč (slovy: třicet devět milionů sto sedmdesát jeden tisíc osm set korun českých) byla Kupujícím (nebo jeho hypoteční bankou), v plné výši složena na vázaný účet. Po obdržení takového potvrzení, nejpozději ve lhůtě stanovené v čl. VI., odst. 3 níže, podá Prodávající všechna potřebná vyhotovení této Kupní smlouvy a Dodatku č. 1 na příslušné katastrální pracoviště tak, aby mohlo být zahájeno řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího.

Článek IV., se mění následovně:

1. Kupující se zavazuje, že při přípravě realizace nové výstavby na převáděných

Nemovitostech (nebo některých z nich) bude postupovat tímto způsobem:

- 1.1 Kupující zajistí vypracování nejméně tří různých návrhů budoucí výstavby na převáděných nemovitostech, a to v podobě architektonické studie, jejíž povinný rozsah tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy, a které budou zejména respektovat podmínky Prodávajícího (konkrétně Odborem životního prostředí, dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10, které byly zpracovány jako zastavovací podmínky pro toto území) na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 tvořící nedílnou součást této smlouvy, a to nejpozději do 30.6.2013. Kupující v této lhůtě písemně oznámí Prodávajícímu, že návrhy architektonických studií jsou hotovy a připraveny k posouzení a předloží mu vypracované návrhy.
- 1.2 Jeden z předložených návrhů architektonických studií zpracovaných dle bodu 1.1. tohoto článku bude respektovat připomínky iniciativy Společně pro Desítku (dále jen Iniciativa), které budou Kupujícímu ze strany Iniciativy písemně předloženy nejpozději do 15.5.2013. K předložení připomínek bude Iniciativa vyzvána Prodávajícím nejpozději do 15.2.2013. Pokud písemné připomínky Iniciativy nebudou ve stanoveném termínu Kupujícímu předloženy, má se za to, že žádné připomínky Iniciativa nemá a Kupující není povinen tento návrh architektonické studie pracovní skupině předkládat. V případě, že některá z připomínek Iniciativy bude v rozporu s podmínkami Prodávajícího na zastavěnost území nebo s požadavky stanovenými právními předpisy, nebude k ní Kupující při zpracování předmětného návrhu architektonické studie přihlížet.
- 1.3 Zpracované návrhy architektonické studie budou předloženy pracovní skupině, tvořené odborně způsobilými osobami jmenovanými Prodávajícím (1 osoba), Kupujícím (2 osoby) a Iniciativou (2 osoby). Odborně způsobilou osobou se rozumí osoba s vysokoškolským vzděláním v oboru architektura. Konkrétní jména členů pracovní skupiny jmenovaných Kupujícím oznámí Kupující Prodávajícímu současně s oznámením o vyhotovení návrhů architektonické studie dle bodu 1.1. tohoto článku. Prodávající zajistí účast člena pracovní skupiny jmenovaného Prodávajícím, jakož i členů pracovní skupiny jmenovaných Iniciativou. Pracovní skupina se sejde nejpozději do třiceti kalendářních dnů ode dne, kdy Prodávající obdržel od Kupujícího oznámení o vyhotovení návrhů architektonické studie dle bodu 1.1 tohoto článku.
- 1.4 Pracovní skupina posoudí všechny předložené návrhy architektonických studií pro budoucí výstavbu na Nemovitostech a nejpozději do 1 měsíce ode dne prvního zasedání pracovní skupiny svým rozhodnutím přijatým nadpoloviční většinou všech členů rozhodne o výběru návrhu architektonické studie, který vyhodnotila z architektonického a urbanistického hlediska jako nejvhodnější, a toto své rozhodnutí oznámí Prodávajícímu i Kupujícímu. Návrhy architektonických studií, které nesplní podmínky Prodávajícího na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 smlouvy, budou z dalšího posuzování vyřazeny.
- 1.5 Kupující bude povinen rozhodnutí pracovní skupiny respektovat a výstavbu na Nemovitostech realizovat dle návrhu architektonické studie vybraného dle bodu 1.4 tohoto článku.
- 1.6 V případě, že pracovní skupina nerozhodne resp. nevybere ve lhůtě dle bodu 1.4 tohoto článku nejvhodnější návrh architektonické studie pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech, je Kupující povinen realizovat výstavbu dle Podmínek zastavěnosti území, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
2. V případě, že Kupující ve lhůtě dle bodu 1.1 tohoto článku předloží Prodávajícímu pouze vypracované návrhy architektonických studií pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech, které budou následně pracovní skupinou vyřazeny pro nesplnění podmínek Prodávajícího na zastavěnost území, je povinen na výzvu pracovní skupiny předložit ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne obdržení výzvy návrhy nové, které budou splňovat požadavky na zastavěnost území, specifikovaných v příloze č. 2 smlouvy. Na opakované posuzování nových návrhů architektonických studií se přiměřeně použijí ustanovení bodů 1.3 až 1.6 tohoto článku.
3. Za porušení závazků dle bodu 1.5 nebo 1.6 tohoto článku smlouvy nebudou považovány změny vyvolané požadavky dotčených orgánů a/nebo subjektů vydanými v rámci územního a/nebo stavebního řízení, které Kupující prokazatelně Prodávajícímu doloží písemnými

dokumenty nebo změny v detailech či materiálech projektu. Za porušení závazku budou vždy považovány změny týkající se navýšení nadzemní plochy oproti návrhu vybranému dle ustanovení bodu 1.5 tohoto článku.

4. Kupující se zavazuje, že po dobu 10 (deseti) let ode dne uzavření této smlouvy nepožádá v souladu s platnými právními předpisy o odstranění budovy č. p. 77 v k.ú. Vršovice nebo podstatné části předmětné budovy ani v uvedené lhůtě neprovede odstranění budovy č. p. 77 k.ú. Vršovice nebo její podstatné části bez odpovídajícího správního řízení. Pro případ porušení povinností tímto ustanovením stanovených je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40,000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k úhradě smluvní pokuty Kupujícímu. V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody v plné výši. V případě převodu Nemovitostí ze strany Kupujícího na třetí osobu musí z předmětné smlouvy o převodu Nemovitostí jednoznačně vyplývat, že osobou oprávněnou k uplatnění této smluvní pokuty je vždy Prodávající dle této smlouvy, tj. Městská část Praha 10.
5. Kupující je povinen pro případ jakékoli právní dispozice s Nemovitostmi, v důsledku které dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitosti, postupovat tímto způsobem:
 - 5.1 Kupující je povinen převést na nového vlastníka Nemovitostí v plném rozsahu a bez omezení závazky stanovené články IV. a V. smlouvy;
 - 5.2 Kupující je dále povinen nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy, kterou dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitostí, předložit Prodávajícímu ověřenou kopii této smlouvy za účelem kontroly splnění závazku bodu 5.1 tohoto odstavce.
 - 5.3 Návrh na vklad vlastnického práva nového vlastníka Nemovitostí osoby dle tohoto článku je možno podat nejdříve po uplynutí lhůty 10 pracovních dnů ode dne, kdy Kupující předložil Prodávajícímu ověřenou kopii smlouvy dle bodu 5.1 tohoto článku.
 - 5.4 Pro případ porušení povinností dle bodů 5.1 a 5.3 je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40,000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k úhradě smluvní pokuty Kupujícímu. V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody v plné výši. V případě převodu Nemovitostí ze strany Kupujícího na třetí osobu musí z předmětné smlouvy o převodu Nemovitostí jednoznačně vyplývat, že osobou oprávněnou k uplatnění této smluvní pokuty je vždy Prodávající dle této smlouvy, tj. Městská část Praha 10.
6. Prodávající je povinen poskytnout Kupujícímu součinnost v průběhu řízení nutných k realizaci nové výstavby na převáděných Nemovitostech, zejména v rámci územního řízení, stavebního řízení, řízení o povolení výjimky z obecně technických požadavků na výstavbu, řízení o podnětu k úpravě kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, a to zejména:
 - 6.1 jako účastník veškerých nezbytných správních a jiných řízení vedoucích k realizaci stavby, tj. zejména územního a stavebního řízení poskytnou součinnost při podpisu případných plných mocí, či uzavření smlouvy o právu provést stavbu, či jiných smluv nutných k realizaci projektu a dále jako účastník řízení nepodat odvolání zejména proti rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o povolení stavby, EIA, SP komunikace, Vodoprávní řízení, DIO, DIR a změna stavby před dokončením (veškerá řízení související se záměrem);

- 6.2 udělit souhlas se zřízením věcných břemen a uzavřít příslušné smlouvy o zřízení věcných břemen za účelem zřízení dopravní či technické infrastruktury v rámci povolovacích řízení na realizaci nové výstavby;
 - 6.3 udělit souhlas k výstavbě podzemní části nové výstavby na pozemku p.č. 360, k.ú. Vršovice a souhlas s dopravním napojením na tento pozemek;
 - 6.4 podpora při udělení povolení s případnými výjimkami z obecně technických požadavků na výstavbu;
 - 6.5 podpora a souhlas v řízení o podnětu na úpravu územního plánu za účelem úpravy kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
 - 6.6 součinnost při uzavření jiných dokumentů, smluv či plných mocí, jejichž potřeba vyjde najevo v průběhu povolovacích řízení na realizaci nové výstavby.
7. Kupující se zavazuje, že do třiceti (30) dnů poté, co dojde ke splnění poslední z podmínek pro výplatu Kupní ceny dle článku II. odst. 5 této Smlouvy, uzavře s Prodávajícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod následujících pozemků ve prospěch Prodávajícího:
 - 7.1 ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 372/4, k.ú Vršovice;
 - 7.2 parcela č. 365/2 o výměře 30 m² (ostatní plocha), k. ú Vršovice;
 - 7.3 parcela č. 366/4 o výměře 28 m² (ostatní plocha), k. ú Vršovice;

Článek V. se mění následovně:

1. Prodávající dále prohlašuje, že:
 - 1.1 na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění předpisů pozdějších, a dále na základě vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, jsou nebo budou Prodávajícímu svěřeny do správy, mimo jiné, parcela č. 353/1 o výměře 10 m² (ostatní plocha) (dále jen „**Předmět budoucího prodeje č. 1**“), a spoluvlastnický podíl id. 1/3 nově vzniklé parcely č. 372/3 o výměře 199 m² (ostatní plocha) (dále jen „**Předmět budoucího prodeje č. 2**“), jak je nebo bude zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (Předmět budoucího prodeje č. 1 a Předmět budoucího prodeje č. 2 dále společně též jen „**Předmět budoucího prodeje**“);
 - 1.2 v rámci výkonu svěřené správy k Předmětu budoucího prodeje je, mimo jiné, oprávnění k právní dispozici s Předmětem budoucího prodeje, tedy i k jeho zcizení.
2. Předmět budoucího prodeje je nezbytný pro realizaci výstavby v předpokládaném rozsahu, který je Prodávajícímu v okamžiku uzavření této smlouvy, znám.
3. Z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly na budoucím prodeji Předmětu budoucího prodeje za těchto podmínek:
 - 3.1 kupní cena za Předmět budoucího prodeje č. 1 bude činit 98.400,- Kč (slovy devadesát osm tisíc čtyři sta korun českých), a
 - 3.2 kupní cena za Předmět budoucího prodeje č. 2 bude činit 1,087.867,- Kč (slovy jeden milion osmdesát sedm tisíc osm set šedesát sedm korun českých);
tj. celková kupní cena Předmětu budoucího prodeje je stanovena dohodou smluvních stran ve výši **1,186.267,- Kč (slovy jeden milion jedno sto osmdesát šest tisíc dvě stě šedesát sedm korun českých)**.
4. Kupní smlouvu na prodej Předmětů budoucího prodeje č. 1 se smluvní strany zavazují uzavřít do 3 měsíců ode dne splnění poslední z těchto podmínek:
 - 4.1 územní rozhodnutí pro výstavbu projektu Carnea (výstavba projektu zamýšlená zejména na pozemcích parc. č. 359/2, 359/1, 359/5, 353/3 a 353/1 v k.ú. Vršovice) vydané na

základě žádosti Kupujícího, jenž bude respektovat podmínky na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 této smlouvy, nabude právní moci; a

- 4.2 budou splněny všechny zákonné podmínky stanovené Prodávajícím pro případ prodeje nemovitého majetku,

přičemž Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou a efektivní součinnost, aby Kupující mohl v nejkratším možném termínu získat územní rozhodnutí a aby byly splněny veškeré zákonné podmínky pro prodej nemovitého majetku.

5. Kupní smlouvu na prodej Předmětu budoucího prodeje č. 2 se smluvní strany zavazují uzavřít do 3 měsíců ode dne splnění poslední z těchto podmínek:

- 5.1 územní rozhodnutí pro výstavbu projektu Magnolia etapa 1 (výstavba projektu zamýšlená zejména na pozemcích parc. č. 362, 363, 364/3, 365/1, 366/3, 367, 368, 370/2, 370/1, 371 a 372/3 v k.ú. Vršovice) vydané na základě žádosti Kupujícího, jenž bude respektovat podmínky na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 této smlouvy, nabude právní moci; a

- 5.2 budou splněny všechny zákonné podmínky stanovené Prodávajícím pro případ prodeje nemovitého majetku,

přičemž Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou a efektivní součinnost, aby Kupující mohl v nejkratším možném termínu získat územní rozhodnutí a aby byly splněny veškeré zákonné podmínky pro prodej nemovitého majetku.

6. Smluvní strany se dále zavazují uzavřít (i) smlouvu o právu provést stavbu ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, na pozemcích parc. č. 360, 353/2 a 373 v k.ú. Vršovice k zajištění oprávnění Kupujícího upravovat terén a okolí v souvislosti s výstavbou na Nemovitostech a (ii) smlouvu o zřízení věcného břemene dle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník za účelem zřízení pozemkové služebnosti opravňující Kupujícího zbudovat a užívat podzemní stavbu (spojnici podzemních garáží projektů Magnolia a Carnea) na a pod pozemkem parc. č. 360 v k.ú. Vršovice, a to do 30 dní od doručení písemné výzvy Kupujícího Prodávajícím k uzavření smlouvy o právu provést stavbu, resp. smlouvy o zřízení věcného břemene.

7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ustanovení bodů 1. až 6. tohoto článku mají podobu smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, resp. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník. V případě, že některá ze smluvních stran poruší svůj závazek uzavřít předmětnou kupní smlouvu dle čl. 4 nebo 5 výše, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat po straně, která porušila tuto povinnost zaplacení smluvní pokuty ve výši 15 000 000,- Kč (slovy patnáct milionů korun českých). Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody smluvní stranou, která závazek porušila.

8. Do doby realizace prodeje Předmětu budoucího prodeje se Prodávající zavazuje nepřevést Předmět budoucího prodeje či nezatížit právem třetí osoby. V případě, že Prodávající poruší tuto svou povinnost, je Kupující oprávněn požadovat po Prodávajícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 15 000 000,- Kč (slovy patnáct milionů korun českých). V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Kupujícího na náhradu škody v plné výši.

9. Do doby realizace prodeje Předmětu budoucího prodeje se smluvní strany dohodly na nájmu Předmětu budoucího prodeje, který bude řešen zvláštní smlouvou o nájmu, přičemž nájemné bude činit částku 1 Kč bez DPH ročně. Smlouvu o nájmu jsou smluvní strany povinny uzavřít nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy dojde k vložení vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

10. Smluvní strany se dále dohodly na uzavření smlouvy o právu provést stavbu na Předmětech budoucího prodeje ve smyslu § 86 odst. 2) písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy Kupující vyzve Prodávajícího k uzavření smlouvy o právu provést stavbu. Tato smlouva o právu provést stavbu musí respektovat podmínky na

zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 smlouvy.

Článek VIII., odst. 2. se mění následovně:

2. V případě, že nedojde k složení části Kupní ceny ve výši 39,171.800,- Kč na vázaný účet Banky ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy budou splněny podmínky stanovené v čl. II., odst. 4.2 této Smlouvy, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit s právními účinky ex tunc.

Článek VIII., odst. 6. se mění následovně:

6. Přílohu této smlouvy tvoří tyto dokumenty:
 - 6.1 příloha č. 1 Soupis závazkových vztahů (čl. III. odst. 1 bod 1.2)
 - 6.2 příloha č. 2 Podmínky zastavěnosti území (čl. IV. odst. 1)
 - 6.3 příloha č. 3 Geometrický plán pro rozdělení pozemku vyhotoveným Danou Staňkovou, Dukelských hrdinů 36, Praha 7, číslo 1406-52/2013, ověřený dne 10.6.2013 Ing. Marií Moresovou, číslo ověření 67/2013, jako nedílná součást smlouvy (čl. I. odst. 1 bod 1.1)

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven v šesti (6) stejnopisech, z nichž po dvou (2) přísluší každé Smluvní straně, jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a jedno (1) vyhotovení pro Banku.
2. Ostatní ustanovení Kupní smlouvy tímto Dodatkem č. 1 nedotčená, zůstávají v platnosti ve své nezměněné podobě.
3. Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou.
4. Přílohu tohoto Dodatku č. 1 tvoří tyto dokumenty:
 - 4.1 Geometrický plán pro rozdělení pozemku vyhotoveným Danou Staňkovou, Dukelských hrdinů 36, Praha 7, číslo 1406-52/2013, ověřený dne 10. 6. 2013 Ing. Marií Moresovou, číslo ověření 67/2013 jako nedílná součást smlouvy;
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem tohoto Dodatku č. 1 podrobně seznámily, prohlašují rovněž, že Dodatek č. 1 byl sjednán podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyl ujednán v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz pravdivosti tohoto prohlášení připojují své vlastnoruční podpisy. V případě, že by jakékoliv ustanovení kupní smlouvy bylo přímo či nepřímo dotčeno změnami dle tohoto dodatku, budou taková dotčená ustanovení vykládána v souladu s účelem a smyslem změn činěných na základě tohoto dodatku.

28 -07- 2015

V Praze dne _____



Městská část Praha 10
Mgr. David Ekstein
vedoucí Odboru majetkoprávního
Úřadu městské části Praha 10



Magnolia Invest s.r.o.
Karim Reda Rachidi, jednatel

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 008371/61/2015/C

Já, níže podepsaný JUDr. Martin Havelka, advokát, se sídlem Liberec I-Staré Město, Masarykova 542/18, PSČ 46001, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 14565, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v šesti (6) vyhotoveních podepsal:

Pan Karim Reda Rachidi,  jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu 

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 27. července 2015

Podpis advokáta

JUDr. I  advokát
E  8 10 359
Ma  01 Liberec
Po  0 Praha 2

Příloha č. 3: Dodatek č. 2

Následuje na další straně



DODATEK Č. 2 KE KUPNÍ SMLOUVĚ
č. 2013/OMP/0162 (dále jen „Dodatek č. 2“)

uzavřené dne 22. 4. 2013

ve smyslu ustanovení § 588 a násl. občanského zákoníku, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 28. 7.2015

(dále jen „Kupní smlouva“) mezi

Městská část Praha 10

Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

IČ: 00063941

DIČ: CZ00063941

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s. Praha 10

č. ú. 9021-2000733369/0800

k smluvnímu ujednání je oprávněn: Ing. Filip Koucký, vedoucí odboru majetkoprávního dále jen „Prodávající“)

a

Magnolia Invest s.r.o.

se sídlem: Voctářova 2449/8, 180 00 Praha 8

IČ: 28363566, DIČ CZ28363566

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 136262,

zastoupená Karimem Redou Rachidim, jednatelem

dále jen „Kupující“

I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany spolu uzavřely dne 22. 4. 2013 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl úplatný převod nemovitostí - budovy č. p. 77 situované na parcele č. 361, parcely č. 361, parcely č. 353/3, parcely č. 364, parcely č. 367, parcely č. 368, parcely č. 370/1, parcely č. 370/2 a parcely č. 371, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (dále též jen „Nemovitosti“, dále též jen „Kupní smlouva“).
2. Vzhledem ke skutečnosti, že Kupující podal podnět na pořízení úpravy Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, konkrétně podnět na zrušení stávajícího kódu míry využití území H ve funkční ploše SV, týkající se části Nemovitostí mezi ulicemi Moskevská, Kodaňská a Krymská v k. ú. Vršovice, rozhodly se Smluvní strany tímto Dodatkem č. 2 upravit povinnost Kupujícího pro případ, že bude rozhodnuto ve prospěch Kupujícího v souladu s podaným a výše specifikovaným podnětem na pořízení úpravy Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

II. Předmět Dodatku č. 2

Kupní smlouva se tedy z výše uvedených důvodů a po odsouhlasení oběma Smluvními stranami mění a doplňuje takto:

Článek IV. se doplňuje o nový odstavec č. 8, který zní následovně:

8. Kupující se zavazuje, pro případ kladného rozhodnutí o podnětu ke zrušení stávajícího kódu míry využití území H ve funkční ploše SV, týkající se části Nemovitostí mezi ulicemi Moskevská, Kodaňská a Krymská v k. ú. Vršovice, že se i nadále bude řídit zastavovacími podmínkami vyplývajícími z Kupní smlouvy, tj. bude žádat o umístění budovy, jejíž zastavěnost bude odpovídat maximálně 7 390 m² hrubé podlažní plochy, což odpovídá kódu míry využití území K ze zastavovacích podmínek v Kupní smlouvě.

III. Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek č. 2 je vyhotoven ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž po dvou (2) přísluší každé Smluvní straně.
2. Ostatní ustanovení Kupní smlouvy tímto Dodatkem č. 2 nedotčená, zůstávají v platnosti ve své nezměněné podobě.
3. Tento Dodatek č. 2 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou.
4. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem tohoto Dodatku č. 2 podrobně seznámily, prohlašují rovněž, že Dodatek č. 2 byl sjednán podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyl ujednán v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz pravdivosti tohoto prohlášení připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 22.8.2018

Mě
Ing.
ved.
Úřadu městské části Praha 10



V Praze dne 7.8.2018

MAGNOLIA INVEST s.r.o.
Vocetářova 2449/5, 180 00 Praha 8
IČ: 28363566
DIČ: CZ28363566

Magnolia Invest s.r.o.
Karim Reda Rachidi
jednatel

KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE RADY MČ PRAHA 10 (2018 – 2022)

MATERIÁL 156

KÚR 021/ 26. 8. 2020

**SCHVÁLENÍ MATERIÁLU: TRŽÍČEK A PROLUKA VE VRŠOVICÍCH –
ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY PRO OBJEKT „MAGNOLIA“ A STAVEBNÍ
PROGRAM A STANDARD ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Předkládá: Ing. Milan Maršálek, předseda KÚR zpracovatel: OŽR/ING. ARCH. LUCIE KUČEROVÁ / 21. 8. 2020 **Úvod:**

Komisi územního rozvoje je předkládán materiál týkající se schválení nových zastavovacích podmínek pro území tzv. „Proluky“ a „Tržičku“ dle dokumentu Zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství (dále jen „Zastavovací podmínky“), jehož autorem je Ing. arch. Petr Klápště, Ph. D. za atelier Nature Systems.

Popis:

Dle předloženého materiálu jsou řešeny pozemky parc. č. 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372 a úzký pruh pozemku parc. č. 360, vše v katastrálním území Vršovice. Zastavovací podmínky jsou závazné s výjimkou situace, kdy bude výslovný požadavek příslušného dotčeného orgánu v rozporu s jejich zněním.

Zastavovací podmínky nově definují hmotové a objemové uspořádání (stavební čáry, uliční čáru, maximální výšku objektu, maximální výšky hlavních říms, hrubou podlažní plochu), členění staveb a materiály (členění fasád, pojednání fasád, volbu materiálů, zapojení vegetace) a využití objektů (vjezd, živý parter) – vše vizte v příloze č. 1. Zastavovací podmínky dále nabízí dvě řešení stavební a uliční čáry – varianta č. 1 (tupý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná – vizte přílohu č. 3) a varianta č. 2 (pravý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná – vizte přílohu č. 4).

Důvody změny zastavovacích podmínek jsou k nahlédnutí v příloze č. 2.

Původní zastavovací podmínky č. 001/2012 jsou přílohou č. 5 tohoto materiálu.

Stanovisko referátu rozvoje veřejných prostor:

Z přeložených variant řešení stavební a uliční čáry preferujeme variantu č. 2, tj. pravý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná. Upozorňujeme, že zbývající část předloženého dokumentu se zabývá a popisuje pouze variantu č. 1, proto bude v případě kladného projednání materiálu s variantou č. 2 nutné dokument aktualizovat v tomto kontextu.

Stanovisko oddělení koncepce a rozvoje:

Oddělení koncepce a rozvoje doporučuje KÚR vyslovit souhlas se Zastavovacími podmínkami pro objekt „Magnolia“ a stavebním programem a standardem řešení veřejných prostranství ve variantě č. 2, tj. pravý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná.

Přílohy:

č. 1 – Zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství

č. 2 – Odůvodnění zastavovacích podmínek pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství

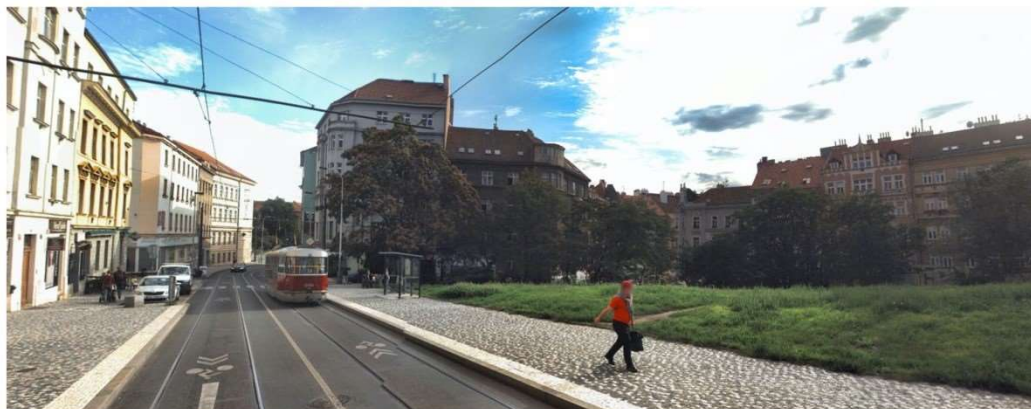
č. 3 – SITUACE – hlavní výkres, varianta č. 1

č. 4 – *SITUACE* – hlavní výkres, varianta č. 2

č. 5 – *Zastavovací podmínky* č. 001/2012

Příloha č. 1 – Zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství

TRŽÍČEK A PROLUKA VE VRŠOVICÍCH



Zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a
stavební program a standard řešení veřejných
prostranství

Verze 2020-08-18

Ing. arch. Petr Klápště, Ph.D.

GSM:             

petr.klapste@naturesystems.cz

www.naturesystems.cz



1 Zastavovací podmínky pro objekt Magnolia

Jedná se o úzký pruh v jihovýchodní části parcely 360 a parcely 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372 v katastrálním území Vršovice. Zastavovací podmínky jsou závazné s výjimkou situace, kdy bude výslovný požadavek příslušného dotčeného orgánu v rozporu s jejich zněním.

1.1 Hmotové a objemové uspořádání

➤ **Stavební čáry** vymezují ve výkrese v grafické příloze půdorysnou hranici stavby, jsou vyznačeny ve výkrese v grafické příloze. Stavební čáru mohou překročit římsy mezi podlažími a profilace okolo oken, balkony a lodžie a další prvky členící fasády o maximálně 0,3 m a hlavní (korunní) římsa objektu a na ni navazující šikmá střecha o maximálně 1 m. Stavební čáru mohou překročit arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1 m a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 1,5 m před stavební čáru za předpokladu, že se nenachází v podlaží bezprostředně pod hlavní římsou a nepřibližují se více než na 2,7 m k upravenému terénu; tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády v prostoru mezi lomovými body stavební čáry.

Definice dvou použitých typů stavebních čar:

- Stavební čára uzavřená, od níž nesmí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štitovou stěnou). Stavba nesmí ustoupit o více než 0,5 m, větší ustoupení je možné pouze v nejvyšších dvou podlažích a ve vstupních partiích v parteru. V odůvodněných případech (např. z důvodu zajištění prostupnosti stavebního bloku) lze přerušit zástavbu mezerou o maximální šířce 4 m.
- Stavební čára volná, od níž smí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štitovou stěnou). V odůvodněných případech (např. z důvodu zajištění prostupnosti stavebního bloku) lze přerušit zástavbu mezerou o maximální šířce 4 m.

➤ **Uliční čára** vymezuje ve výkrese v grafické příloze hranici veřejných prostranství.

➤ **Maximální výška objektu** je stanovena ve výkrese v grafické příloze nadmořskou výškou.

➤ **Maximální výška hlavní římsy** je stanovena ve výkrese v grafické příloze nadmořskou výškou. Nad ní jsou přípustná pouze podlaží ustupující od veřejných prostranství anebo šikmá střecha s okapní hranou rovnoběžnou s uliční čarou; přitom platí, že:

- sklon šikmé střechy bude maximálně 45°. Nejsou přípustné vikýře zasahující nad rovinu stanovenou tímto sklonem. Ustupující podlaží nezasáhnou nad rovinu stanovenou tímto sklonem,
- směrem do vnitrobloku není výška hlavní římsy regulována.

➤ **Minimální výška výstupů na terén směrem do Tržičku z 1. podzemního podlaží a přiléhajícího terénu** je stanovena na 222,2 mm.

➤ **Hrubá podlažní plocha** nadzemních podlaží nepřesáhne 10 650 m².

1.1 Členění staveb a materiály

➤ **Členění fasád** – uliční fasády budou pro zachování vertikálního rytmu ulice členěny na úseky evokující stávající objekty, aby bylo zachováno stávající měřítko a rytmus zástavby. Platí přitom následující:

- sousední úseky se liší alespoň ve třech z následujících znaků: barva fasády, materiál fasády, rozmístění oken, rozměry oken,
- každý rovný úsek uliční fasády bude načleněn alespoň jednou, s výjimkou krátkého nárožního úseku v nároží Moskevská x Kodaňská,





- tam, kde dochází ke změně výšky hlavní římsy, je vždy umístěno rozhraní úseků,
 - rozhraní úseků není nikde v místě zalomení fasády, ani do vzdálenosti 4 m od něj,
 - rozhraní úseků jsou ve svislé rovině stavební čáry svislá.
- ➔ **Pojednání fasád** bude vycházet z místního kontextu, platí přitom následující:
- Vstupní podlaží v daném úseku členění fasády (parter) bude odlišen od ostatních podlaží alespoň ve třech z následujících znaků: barva fasády, materiál fasády, rozmístění oken, rozměry oken,
 - Členění fasád vyjádří jasně jednotlivá podlaží. Nebudou použity celoprosklené fasády bez dalšího členění. Vhodné je využít okna s parapetem. Pokud budou použita francouzská okna, nebudou spojována do vertikálních pásů, které smazávají vnímání jednotlivých podlaží a evokujících vysoký řád. V mezonetových bytech jsou přípustná okna na celou výšku bytu.
- ➔ **Volba materiálů** bude předcházet tvorbě tepelného ostrova města a tím reagovat na klimatický závazek Hlavního města Prahy následovně:
- Materiály užívané v ploše fasád a střech (kromě vegetačních) budou mít alespoň v 80% plochy koeficient odrazivosti světla HBW 65% a vyšší. Výjimkou jsou vstupní podlaží (parter), kde vzhledem k jejich menší expozici slunečním paprskům není nutno toto pravidlo dodržet. Další výjimkou je možnost užití v místě typických červených pálených tašek. Pro střechy je možné použít světle šedou PVC folii, která koeficient odrazivosti světla HBW 65% v době pokládky nesplňuje, ale v průběhu času světlá a HBW se tak zvyšuje. Pokud pro střešní krytinu nebo fasádní desky či obklady nebude k dispozici materiál s prokazatelně stanoveným RAL 7035 a HBW 65% a vyšším, má se za to, že postačuje barevnost RAL 7035 a světlejší, například RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 7044, RAL 7032.
 - Minimálně 515 m² střech včetně zastřešení 1PP ve vnitrobloku bude vegetačních (ozeleněných), postačující je i extenzivní vegetační střecha (tloušťka substrátu do 10 cm, osázení výhradně sukulenty).
- ➔ Vhodné je **zapojení vegetace** – pro podpoření dojmu zeleného prostoru je doporučeno prověřit cesty, jak propojovat architekturu a rostliny (využít popínavé rostliny, výrazné trvalky či dřeviny v nádobách na terasách či na ozeleněné střeše; netřeba nákladná a složitá řešení jako ozeleněné fasády)

1.2 Využití objektů

- ➔ **Vjezd** do bloku pro parkování a eventuálně také vnitřní zásobování bude umístěn z ulice Kodaňská v rozmezí vyznačeném ve výkrese v grafické příloze.
- ➔ **Živý parter** – v části fasád, vyznačených v grafické příloze ve výkrese, budou ve vstupním podlaží daného úseku členění fasády (parteru) služby nebo obchody do maximální celkové plochy provozovny 800m² a vstupy do objektů, minimálně 50% plochy těchto fasád v parteru bude průhledných (výlohy).





1.3 Grafická příloha – výkres (viz také samostatné pdf formátu A3)

LEGENDA:

závazné regulativy

- uliční čára a stavební čára uzavřená
- uliční čára a stavební čára volná
- rozhraní výškové regulace

— živý parter

— rozmezí vjezdu do podzemních garáží

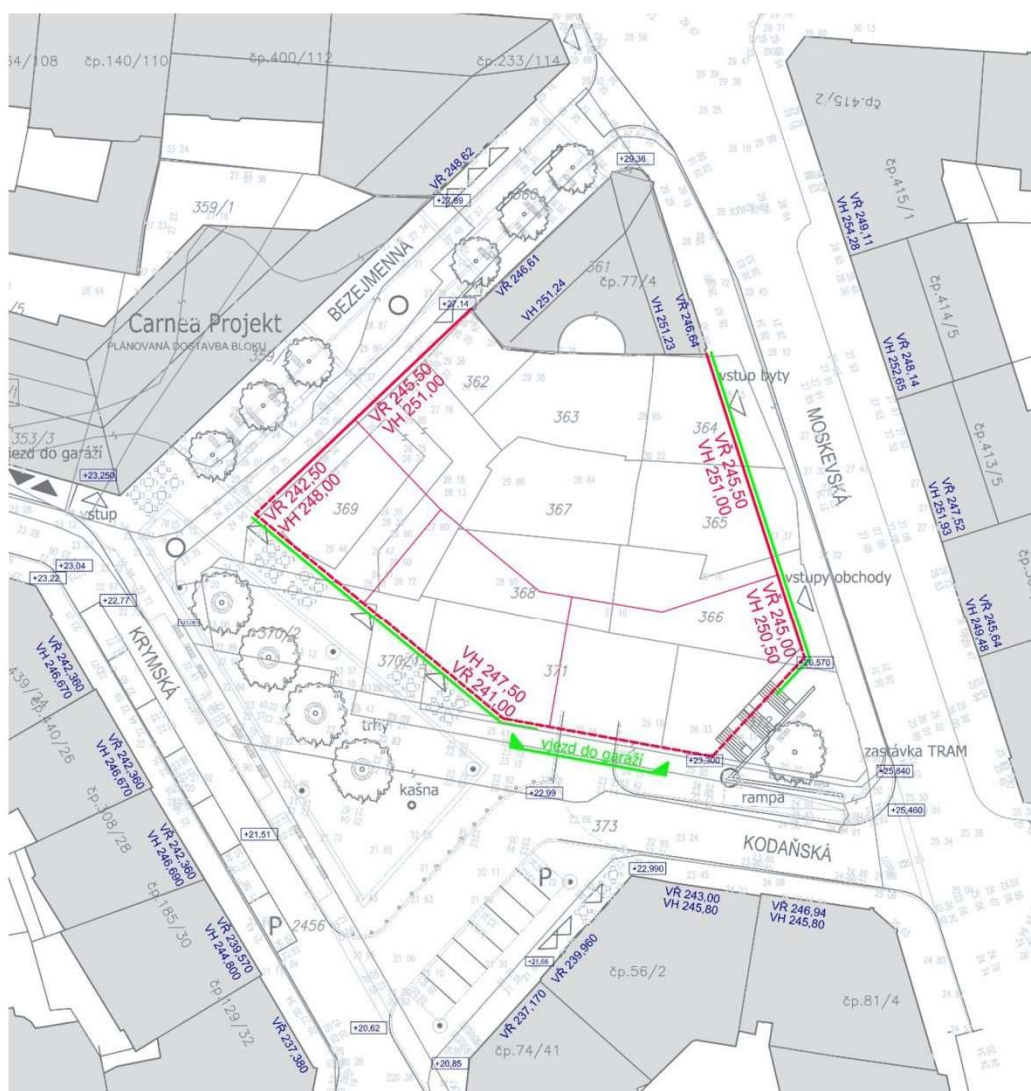
VR maximální výška hlavní římsy

VH maximální výška objektu

pouze ilustrativní a informativní prvky

VR 242,360 výška římsy/výška hřebene stávajících objektů
 VH 246,670

+20,85 stávající výšky (dle zaměření)





2 Stavební program pro veřejná prostranství

Stavební program je závazný s výjimkou situace, kdy bude výslovný požadavek příslušného dotčeného orgánu v rozporu s jeho zněním.

2.1 Stavební program

- Náhradní výsadba stromů v rozsahu předepsaném příslušným dotčeným orgánem v prostorách bezejmenné ulice, tržičku nebo v okolních ulicích v rámci Vršovic.
- Podélná parkovací stání, která budou umístěna po jedné straně vozovky v ulici Krymská a kolmá parkovací stání po jedné straně pokračování ulice Kodaňská v Tržičku.
- Univerzální prostranství pro pobyt, malé trhy, kulturní a společenské akce.
- Prostor pro vystavení uměleckých děl anebo trvalé umístění uměleckého díla ve veřejném prostoru.
- Pítko s možností omytí rukou.
- Vodní prvek s tryskající vodou (4-9 proudů) ochlazující vzduch + umožňující přímý kontakt s pohybem vody a vodní hladinou přímo v uličním prostoru (vodní hrátky).
- Mobiliář:
 - lavičky,
 - odpadkové koše,
 - cyklostojany umožňující opření a uzamčení kola za rám.

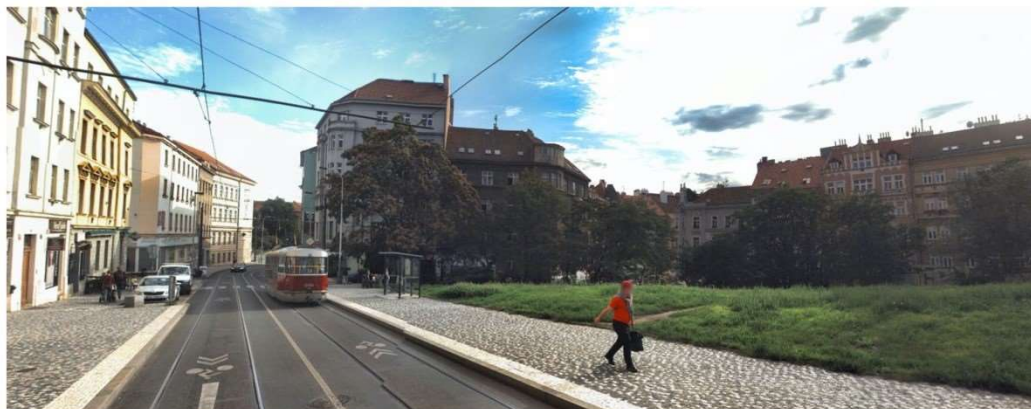
2.2 Standard řešení návrhu

- Návrh komunikací bude proveden tak, aby umožňoval dopravní režim obytné zóny dle TP 103 Navrhování obytných a pěších zón i zóny 30.
- Prostor pro trhy a kulturní a společenské akce má zajištěno přímo v ploše připojení el. energie a svou skladbou umožňuje občasné zásobování nákladními vozidly kategorie N2.
- Stromy náhradní výsadby budou mít zajištěný odpovídající prokořenitelný prostor s využitím prokořenitelných buněk nebo šterkové komory s biouhlem. Jeho objem musí odpovídat velikosti dospělého jedince daného taxonu, a to jak v kvalitativním tak i kvantitativním smyslu dle standardů AOPK.
- Mobiliář bude použit typový s dostatečnou životností materiálů – dřevo tříd 1 až 3 klasifikace přirozené trvanlivosti dle ČSN EN 350-1,2, nerez nebo žárově zinkovaná ocel s krycí barevnou vrstvou, kámen.
- Pro zpevněné plochy jsou buď znovuvyužity stávající dlažební kostky a obrubníky nebo nové kamenné obrubníky a kamenná dlažba.



Příloha č. 2 – Odůvodnění zastavovacích podmínek pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství

TRŽÍČEK A PROLUKA VE VRŠOVICÍCH



Odůvodnění zastavovacích podmínek pro
objekt „Magnolia“ a stavební program a
standard řešení veřejných prostranství

Verze 2020-08-18

Ing. arch. Petr Klápště, Ph.D.

GSM: +
petr.klapste@naturesystems.cz

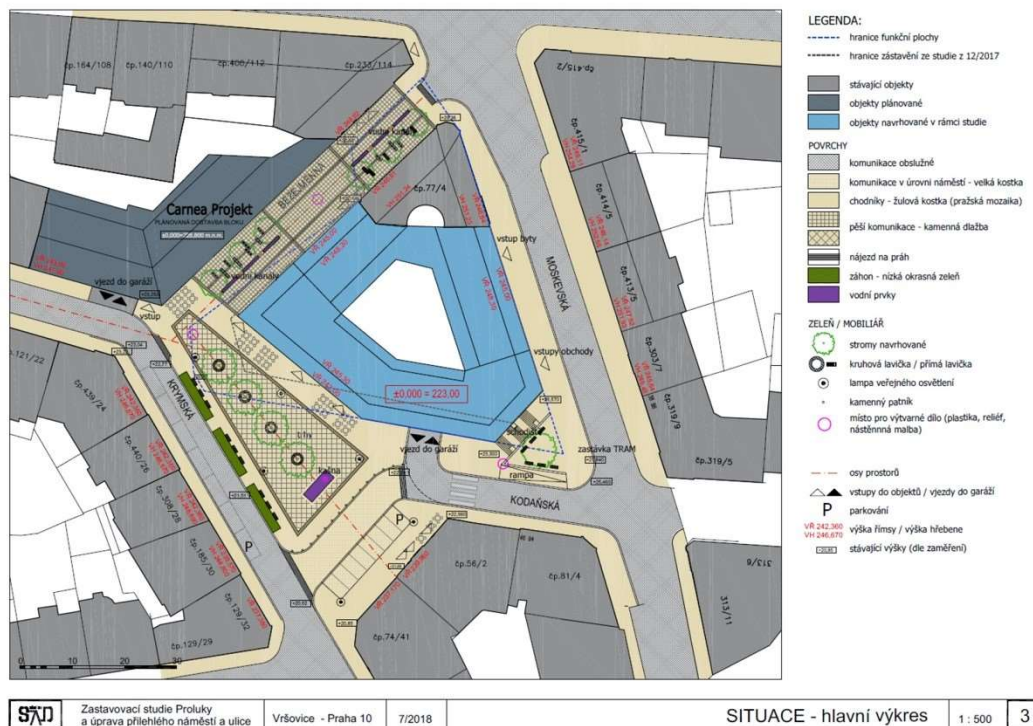
www.naturesystems.cz



1 Důvody změny zastavovacích podmínek

Odůvodnění přináší heslovitě důvody změny zastavovacích podmínek a základní plošnou bilanci srovnání obou navrhovaných variant s původními zastavovacími podmínkami. Nové zastavovací podmínky byly vytvořeny na podkladě zastavovací studie Adama Jirkala (Atelier SAD) z července 2018 z podnětu spolku Start Vršovice. Využívají toho, že se od tvorby původních zastavovacích podmínek a podpisu smlouvy změnily Pražské stavební předpisy (zejména odstupy staveb) a že může být v případě dohody vydána již rozpracovaná změna územního plánu na stabilizované území. Zároveň jsou doplněny požadavky vyplývající z principů adaptace na klimatickou změnu.

Hlavní výkres zastavovací studie Adama Jirkala (Atelier SAD) červenec 2018



2 Přínosy změny zastavovacích podmínek

2.1 Změna tvaru budovy a veřejných prostranství

Změna tvaru veřejných prostranství je navržena s ohledem na lepší dosažení charakteru území a lepší čitelnost veřejných prostranství a jejich symbolickou orientaci k ulicím v sousedství. Díky tomu je docíleno následující:

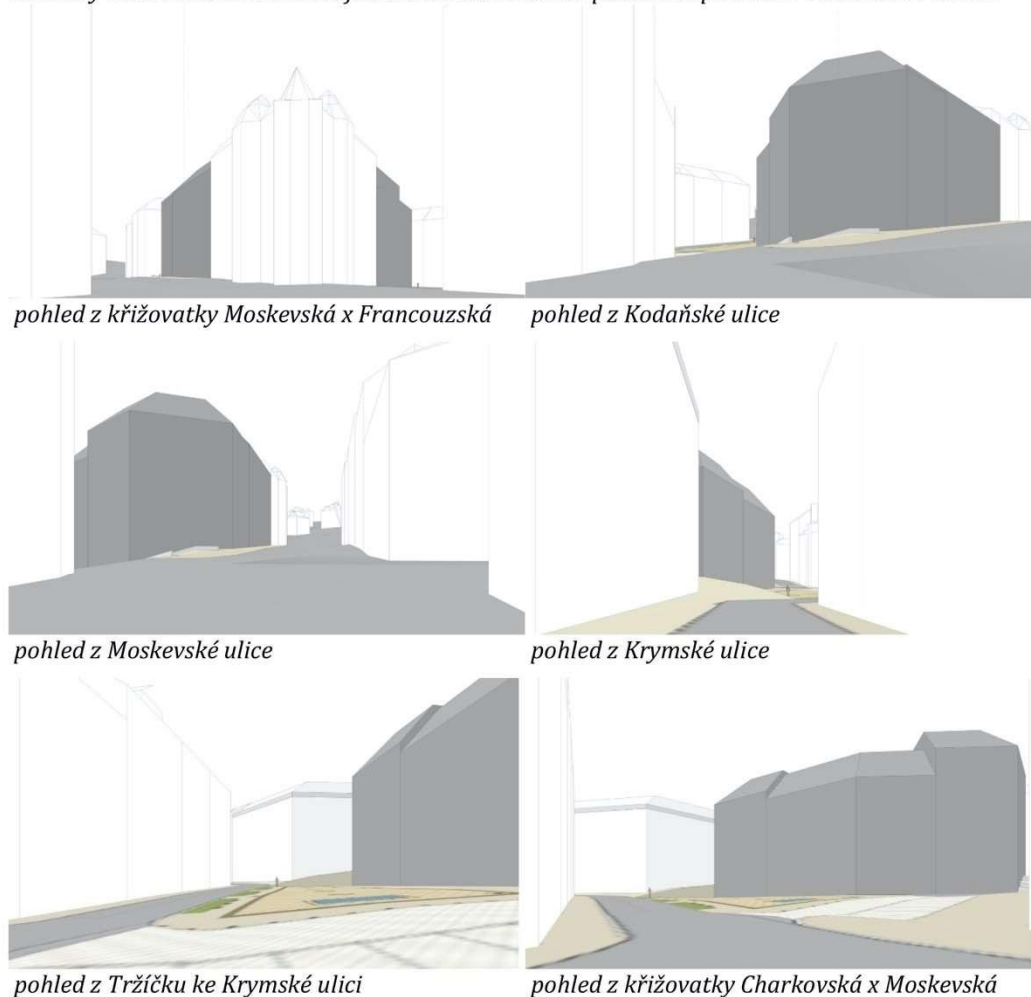
- ➔ Zalomení fronty budovy Magnolia pomáhá tvořit dojem členění budov a podporuje evokování měřítko objektů v okolí, i když se jedná o jeden větší objekt.
- ➔ Při pohledu z ulice Krymská není v pohledové ose ostré nároží, které příjemně směřuje pohled do veřejného prostoru Tržičku.





- Ulice Kodaňská je zúžena na profil, který je ve Vršovicích pro ulici jejího významu obvyklý. Je tak jednoznačněji čitelná hierarchie veřejných prostranství a to, že ulice Moskevská v této hierarchii stojí výše.
- Zároveň zúžení ul. Kodaňská dává větším oddělením od ul. Moskevské soukromí a komunitní rozměr Tržíčku.
- Více zkosené nároží Moskevská x Kodaňská umožňuje umístění pohodlnějšího schodiště menšího sklonu a více zve k pěšímu průchodu k Tržíčku, přímý průhled schodištěm pomáhá v čitelnosti.
- Změna orientace hlavního prostoru Tržíčku ho lépe propojuje s okolními ulicemi, zejména živou Krymskou a nově klidově upravovanou bezejmennou spojkou a tím zlepšuje jeho využitelnost.
- Snížení hlavní římsy objektu u Tržíčku a možné zvýšení u ul. Moskevská podporuje význam obou veřejných prostranství – u významnějšího jsou mírně vyšší budovy.

Hmotový model maximálního objemu dle zastavovacích podmínek při řešení s šikmou střechou.

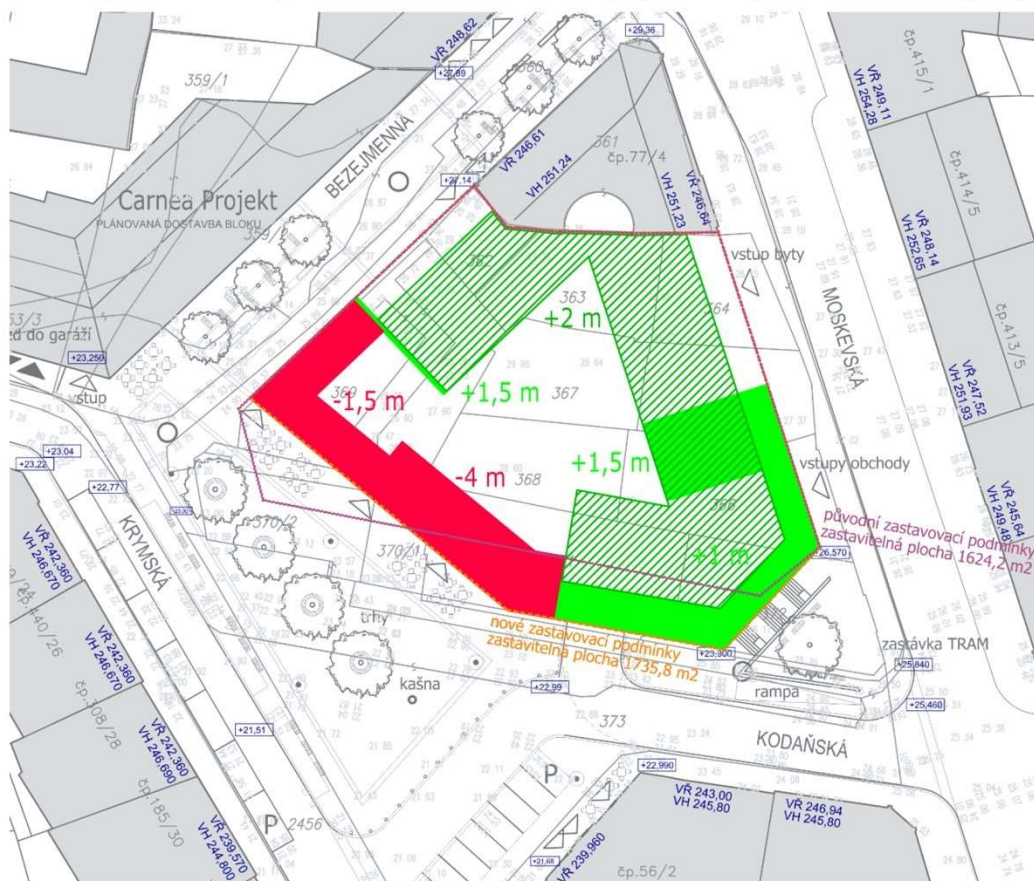




3 Důsledky změny zastavovacích podmínek

3.1 Bilance změn

Srovnání původních a nových zastavovacích podmínek – výšky říms a objektu a zastavitelné plochy



3.1.1 Zastavitelná plocha

Srovnání zastavitelné plochy:

Původní zastavovací podmínky 1624,2 m²

Nové zastavovací podmínky 1735,8 m²

Obě varianty úpravy zastavovacích podmínek zvětšují zastavitelnou plochu, aniž to má negativní efekt na charakter a využitelnost veřejných prostranství v okolí. Naopak se díky tomu ulice Kodaňská dostává do proporcí více odpovídajících jejímu dalšímu průběhu.

3.1.2 Výšky

Srovnání možných výšek původních zastavovacích podmínek a nového návrhu vychází z maximálního využití původních a nově navrhovaných zastavovacích podmínek pro šikmou střechu maximálního možného sklonu 45° do ulice a plochou do vnitrobloku, přičemž v obou případech vychází z hlavní římsy předstupující o maximálně možný 1m před rovinu průčelí.

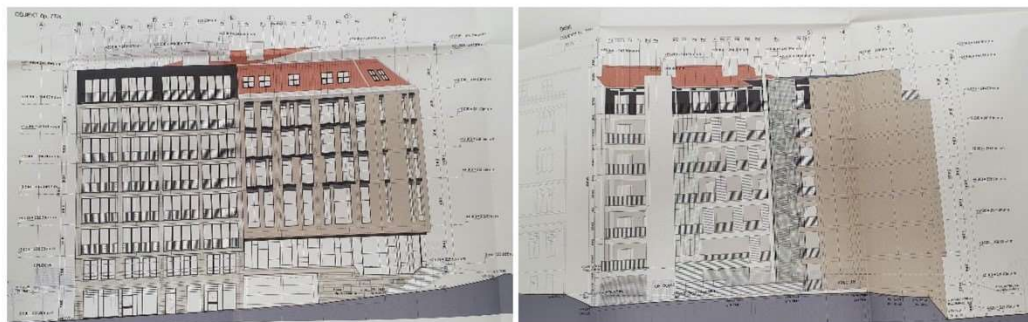




3.1.3 Podlažní plochy

Srovnání možných podlažních ploch ukazuje konzervativně střízlivým odhadem možnosti úpravy zastavovacích podmínek, volitelné parametry (např. hloubka traktu a typologický druh domu) přebírá z návrhu KRR architektura jehož první etapa je v současné době podána do sloučeného stavebního a územního řízení a která je navržena jako pavlačový dům s otevřenou pavlačí.

Obr: pohledy převzaté z dokumentace pro společné povolení, KRR architektura 4/19 – fotografie ze spisu stavebního úřadu.



Pro možnou kapacitu a standard stavby dle nových zastavitelných podmínek je třeba si uvědomit následující:

- ➔ Návrh, jehož první etapa je v současné době podána do sloučeného stavebního a územního řízení, je schopen vyhovět současně možným maximálním HPP pouze za cenu toho, že se jedná o pavlačový dům s otevřenou pavlačí, což je standard 19. století a objekt obsahuje pouze byty 2+kk, tedy startovní byty. Proti povětrnosti ochráněná uzavřená pavlač by se ale započítávala do HPP a již by záměr stávajícímu koeficientu nevyhověl. **Proto navýšení možného HPP v nových zastavitelných podmínkách umožní zásadní navýšení standardu ochráněním pavlače před povětrností a tím i zlepšením tepelné bilance objektu a tím pádem i šanci pro umístění bytů vyššího standardu.** V nejvyšších dvou podlažích je například možné využít mezonetové byty a v posledním podlaží například úplně vynechat pavlač a zahrnout její plochu do bytu.
- ➔ Rozšíření zastavitelné plochy umožní zvětšit podlažní plochy podzemních podlaží. Tav prvním podzemním podlaží obsahuje kontakt s terénem a tudíž nabízí prostory, které mohou být prodány nebo pronajaty. Případné vybudování podzemního parkoviště pod Tržičkem a přesunutí parkovacích stání z tržičku do tohoto parkoviště místo suterénu objektu uvolní **další potenciálně komerčně využitelnou plochu v prvním podzemním podlaží.**
- ➔ Méně ostré úhly na nárožích při vícepokojových bytech umožní větší hloubku traktu, než je u dosavadního pavlačového řešení v dokumentaci pro společné povolení s výhradně byty 2+kk. Bylo by možné také v bytech doplnit základní úložné prostory, pro které v dokumentaci pro společné povolení není prostor.

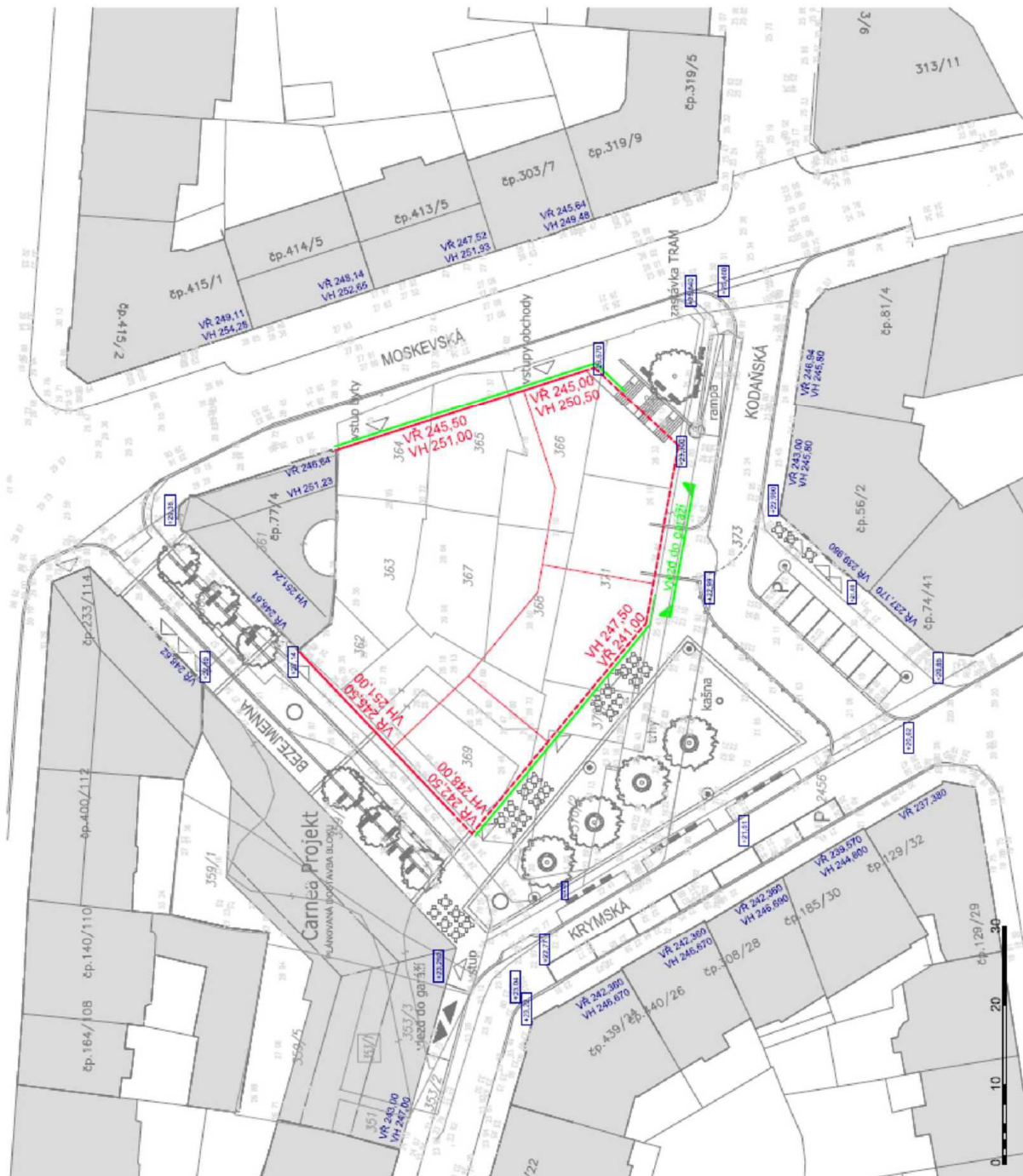


Tabulka: srovnání variant zastavovacích podmínek s původními – podlažní plochy vychází z toho, že ve všech možnostech je pavlačový dům o hloubce traktu 11,65 m a pavlače 1,85 m. Je uvedena varianta s pavlačí ochráněnou před povětrností; srovnání nepočítá s možností širšího traktu, které minimálně v nárožích bezpochyby je:

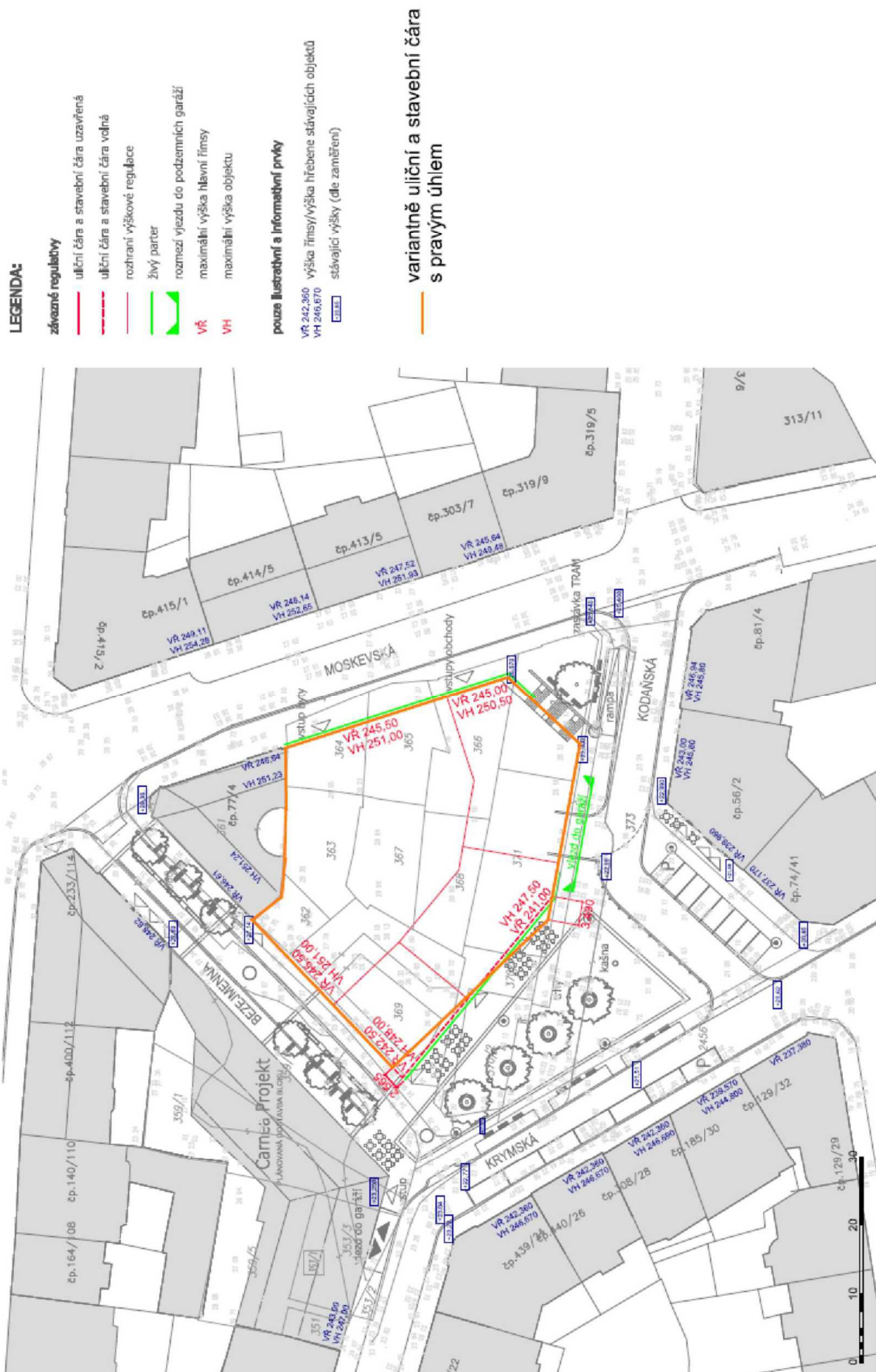
	nadmořská výška		podlažní plocha hrubá pro pavlačové řešení s hloubkou traktu 11,65 m a pavlačí 1,85 m		
	od	do	stávající zast. podmínky	nové zast. podmínky	nové zast. podmínky + uzavřená pavlač
8 NP	247	251	0	389,8	541,5
7 NP	244	247,5	1273,2	1116,3	1268
6 NP	241	244	1293,9	1290,7	1442,4
5 NP	238	241	1293,9	1295,6	1447,3
4 NP	235	238	1293,9	1295,6	1447,3
3 NP	232	235	1293,9	1295,6	1447,3
2 NP	229	232	1293,9	1295,6	1447,3
1 NP	226	229	1293,9	1295,6	1447,3
1 PP s přístupem na terén	223	226	1624,2	1735,8	1735,8
2 PP			1624,2	1735,8	1735,8
3 PP			1624,2	1735,8	1735,8
4 PP			1624,2	1735,8	1735,8
celkem nadzemní			9036,6	9274,8	10488,4
celkem podzemní			6496,8	6943,2	6943,2
celkem			15533,4	16218	17431,6

Příloha č. 3 – SITUACE – hlavní výkres, varianta č. 1

- LEGENDA:**
- závažné regulativy**
- — — — — účel čára a stavební čára uzavřená
 - — — — — účel čára a stavební čára volná
 - — — — — rozhraní výškové regulace
 - — — — — živý parter
 - — — — — rozmezí vjezdu do podzemních garáží
 - — — — — maximální výška hlavní římsy
 - — — — — maximální výška objektu
- pouze ilustrativní a informativní prvky**
- VR 242,360 výška římsy/výška hřebene stávajících objektů
 - VH 245,670 stávající výšky (dle zaměření)
 - veškeré řešení veřejných prostranství je taktéž pouze informativní



Příloha č. 4 – SITUACE – hlavní výkres, varianta č. 2



Příloha č. 5 - Zastavovací podmínky č. 001/2012



DOPORUČENÉ ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY č. 01/2012

1 Základní údaje

1.1 Název, lokalita:

Proluka „Magnolia“ a „Carnea“

Vršovice - trojúhelník Kodaňská, Krymská, Moskevská

1.2 Pořizovatel regulativů:

Městská část Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje

1.3 Identifikace území:

Katastrální území 732257 – Vršovice

Území je z hlediska zastavovacích podmínek rozděleno na dvě části s pracovními názvy:

- „Magnolia“ - zástavba trojúhelníkového území mezi ulicemi Moskevská, Kodaňská, Krymská, bezejmenná spojka Moskevská – Krymská a řešení trojúhelné plochy „tržičku“. Jedná se o parc.č. 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372, část 373.
- „Carnea“ - dostavba stabilizovaného území při ulici Krymská a bezejmenná spojka Moskevská – Krymská. Jedná se o parc.č. 351, 353/1, 353/3, 359/1, 359/2, 359/5, část 360.



Cílem regulace ze strany MČ Praha 10 je stanovení limitů, zásad a požadavků k využití (zástavbě) předmětné lokality s ohledem na veřejné zájmy – funkční náplň a intenzita využití území v souladu s územním plánem. Dále utváření veřejných prostor, městský parter a zeleň, prostupnost území, veřejná přístupnost staveb a prostorů. Regulace rovněž stanovuje podmínky souhlasu nebo podpory záměru využití území z hlediska Městské části Praha 10. Zastavovací podmínky umožňují optimalizaci budoucí zástavby v souladu s charakterem okolní zástavby. Podmínky jsou zpracovány na nezastavěné pozemky tak, aby bylo možné realizovat výstavbu na celém řešeném území a nezávisle na sobě.

Zpracovatel: Ing. arch. Viktor Tuček

Datum zpracování: 04/2012

Doba platnosti do vydání příslušného územního rozhodnutí. V případě vzniku nových skutečností v území, které ovlivní regulaci, mohou být zastavovací podmínky upraveny.

V Praze, dne:

Ing.arch. Pavel Ludvík
vedoucí oddělení koncepce a rozvoje
podpis a razítko pořizovatele regulativů



2 Charakteristika lokality, limity a omezující podmínky využití území

2.1 Širší vztahy, poloha a význam lokality v urbanistické struktuře

Území vymezené pro regulaci leží uvnitř stabilizované blokové zástavby Vršovic a je součástí památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice. Význam lokality spočívá v jejím těsném kontaktu s Moskevskou ulicí, která tvoří páteřní dopravní tepnu Vršovic. Vedení tramvajové trati a umístění zastávek přímo u řešené lokality je příležitostí zde vytvořit novou zástavbou přirozenou vstupní bránu do území.

2.2 Stručná charakteristika současného stavu, hodnoty a negativa území

Hmotovou strukturu v terénu sklonitým k jihu vytvářejí převážně řadové nájemní bytové domy s 3 - 5 nadzemními podlažními (NP), se sedlovou střechou ve sklonu ustáleném v době výstavby na konci 19. a počátku 20. stol (35 – 40°) a římsou rovnoběžnou s uliční čarou. Řešené území je dlouhodobě z větší části nezastavěné. V severním vrcholu trojúhelníkového bloku, při zaústění Moskevské ulice, uzavírá prostor samostatně stojící secesní činžovní dům č.p. 77 od architekta Osvalda Polívky z roku 1910, kterým byla založena později nedokončená urbanistická koncepce lokality. Původní starší nesourodá zástavba v průběhu 20. století chátrala a byla v 70. letech 20. století odstraněna, vyjma přízemního objektu č.p. 1515/37 sloužícího v poslední době jako prodejna počítačů. Prostor není kvalitně udržován, přesto se vžil jako park a v intenzivně zastavěném okolí stahuje aktivity krátkodobé rekreace.

Na území byla v nedávné minulosti zpracována řada hmotových studií a nejrůznějších variant zástavby, které prokázaly komplikovanost optimálního řešení.

2.3 Urbanistické hodnoty řešeného a zájmového území

- 2.3.1 Poloha je v přímém kontaktu s historickým centrem Prahy na tradiční tramvajové trase.
- 2.3.2 Území má potenciál rozšířeného městského centra Vršovic i celé Prahy 10 ve stabilizovaném území provázaném s náměstími Vršovickým a Čechovým.
- 2.3.3 Poloha na jižním a jihovýchodním svahu umožňuje příznivou orientaci pro bytovou funkci.

2.4 Negativa a limity území

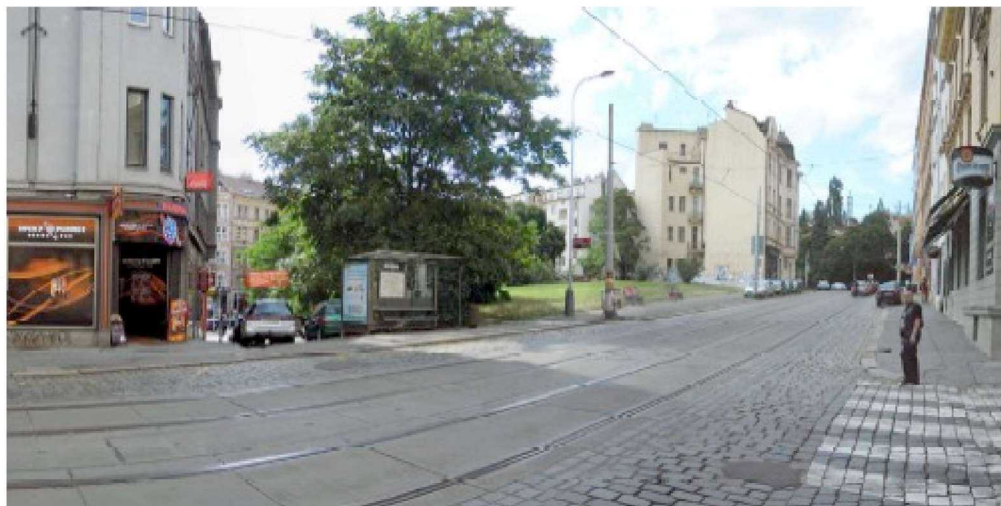
Pro uvažovanou zástavbu území je nutno brát v úvahu celou řadu omezení a limitů, které vycházejí z komplikovaného urbánně-prostorového založení a z roztržitosti majetkoprávních vztahů.

- 2.4.1 Funkční využití území stanoví Územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy. Funkční plocha všeobecně smíšená SV v obou částech řešeného území je vymezena jako území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 % se posuzuje jako využití výjimečně přípustné.
- 2.4.2 Kód míry využití území pro řešené rozvojové území „Magnolia“ je H (KPP 2,2). Tento limit HPP neumožňuje realizovat urbanistickou koncepci, jež předpokládá doplnění blokové zástavby a stávající výškové hladiny. Pro dostavbu v řešeném území Carnea není kód míry využití stanoven.
- 2.4.3 Nová výstavba musí splňovat platné obecně technické požadavky na výstavbu, zejména odstupové vzdálenosti, hlukové limity, dopravu v klidu a další kritéria, jež jsou dnes přísnější než v době založení urbanistické struktury.
- 2.4.4 Zástavbu omezuje komunikační náročnost místa, jak z hlediska dopravní zátěže sousední Moskevské ulice, tak z hlediska řešení dopravy v klidu a stávajícímu deficitu parkovacích stání v dotčené lokalitě. Přístup pro motorovou individuální dopravu je možný s ohledem na existující dopravní schéma z Krymské ulice, případně z bezjmenné spojky. Pro území je významná bezkolizní pěší prostupnost a dostupnost území.
- 2.4.5 Soukromý přízemní objekt č.p. 1515/37 na pozemku parc.č. 370/2 (ve vlastnictví MHMP svěřený do správy MČ P10), který blokuje kvalitní urbanistické řešení, bude nutno odstranit.
- 2.4.6 Území je součástí památkové zóny a je nutno respektovat požadavky památkové ochrany.



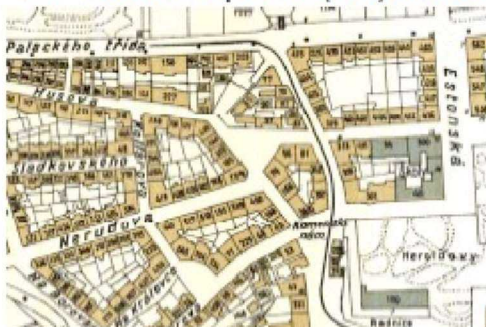
- 2.4.7 V zájmovém území projekt limituje umístění páteřních sítí technické infrastruktury: kabelové vedení 110 kV v tunelu, kolektoru nebo kanálu prochází pod všemi pozemky řešeného území Carnea (p.p.č. 351, 353/1, 353/3, 359/5, 359/1, 359/2) a ulicí Krymskou. Optický kabel v kabelovodu prochází ul. Kodaňskou a Krymskou.
- 2.4.8 V současnosti funguje nezastavěná část řešeného území jako zeleň částečně parkově upravená. V návrhu je nezbytné naplnit nejen koeficient zeleně ÚP SÚ HMP, ale umístit do zájmového území vybavení pro krátkodobou rekreaci obyvatel.
- 2.4.9 V trojúhelném prostoru při křížení ul. Krymská - Kodaňská je třeba počítat s jeho využíváním jako veřejného prostoru pro konání obnovené tradice Vršovického tržičku a dalších aktivit.

2.5 Foto stávajícího stavu území 06/2011





2.6 Historická mapa území (1938) a historické foto





3 Zastavovací podmínky

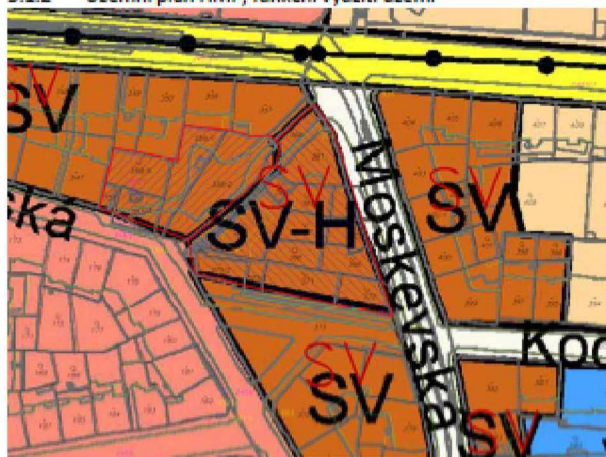
3.1 Požadavky na funkční využití

3.1.1 Limity funkčního využití řešeného území stanoví Územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy

Z hlediska funkčního využití předpokládají zastavovací podmínky možnost umístění hlavní funkce – bydlení v podílu celkové kapacity vyšším než 60 % (bude se posuzovat jako využití výjimečně přípustné).

Současně platný kód míry využití území pro řešené rozvojové území Magnolia je H (KPP 2,2). Tento limit HPP neumožňuje realizovat urbanistickou koncepci, jež předpokládá doplnění blokové zástavby a stávající výškové hladiny. Oddělení koncepce a rozvoje navrhuje úpravu na hodnotu kódu míry využití území K (KPP 3,2), což odpovídá stávající míře využití území v okolní existující blokové zástavbě.

3.1.2 Územní plán HMP, funkční využití území



3.1.3 Katastrální mapa s vyznačením vlastnictví pozemků

Legenda



	hl. m. Praha
	MČ Praha 10
	Magnolia invest s.r.o.
	Magnolia invest s.r.o. 2/3 MČ Praha 10 1/3



3.1.4 Navrhované koeficienty míry využití území

"Magnolia"

Bilance ploch - Míra využití území - funkční plocha SV-K

pozemky	plocha (m ²)
celkem	2 793,00
KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
KPP	3,2
HPP	8937,6
HPP stávajícího domu č.p. 77	1360,0
zbývá max HPP	7577,6
PODLAŽNOST	6,00
KZP	0,53
KZ	0,20
zast.plocha	1489,60

započítatelná pl. Zeleně	558,60
RT (rostlý terén)	0,75
z toho RT (75%)	314,21
z toho stromy ve zp. Pl. (25%)	104,74
rostlý terén celkem	418,95

"Carnea"

Bilance ploch - Míra využití území - funkční plocha SV-K

pozemky	plocha (m ²)
celkem	1557,0
KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
KPP	3,2
HPP	4 982,40
PODLAŽNOST	6,00
KZP	0,53
KZ	0,20
zast.plocha	830,40

započítatelná pl. Zeleně	311,40
RT (rostlý terén)	0,75
z toho RT (75%)	175,16
z toho stromy ve zp. Pl. (25%)	58,39
rostlý terén celkem	233,55



POZNÁMKY:

Výpočet proveden dle metodického pokynu k územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (1.11. 2002).

KPP - Koefficient podlažních ploch

Max. kapacita fční plochy = KPP x Rozloha fční plochy

KPP = Max. kapacita fční plochy / Rozloha fční plochy

Podlažnost

Podlažnost = celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha

KZP - koefficient zastavěné plochy

KZP = KPP / Podlažnost

KZ - Koefficient zeleně

Min. podíl započitatelných ploch zeleně = KZ x Rozloha fční plochy

KZ = Min. podíl započitatelných ploch zeleně / Rozloha fční plochy

(HPP hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží - bez garáží)

3.2 Základní požadavky na způsob zástavby

Regulace území je urbanisticky a hmotově navržena tak, aby obě části vytvořily harmonický celek, jež doplní urbanistickou strukturu lokality. Návrh zástavby bude doložen urbanisticko-architektonickou objemovou studií. Přitom je třeba respektovat tyto parametry:

- 3.2.1 Na území projektu „Magnolia“ bude podporován podnět na úpravu ÚP SÚ HMP – zvýšení koeficientu míry využití území (SV-K), viz 3.1.1.
- 3.2.2 Preferována je dostavba formou uliční blokové zástavby s klasickým tektonickým trojdělením fasád a vazbou na stávající objekty, návaznost k přiléhající a okolní zástavbě (výšky říms, hřebenů, uliční a stavební čáry), citlivé a logické osazení staveb do morfologicky členitého terénu.
- 3.2.3 Navázání na stávající objekty musí zajistit jejich plnou funkčnost, v DUR bude prokázán bezkolizní provoz a zejména splnění hygienických požadavků na provětrání, u domu č.p. 77 bude minimem dokončení započatého kruhového světlíku.
- 3.2.4 Zastavovací podmínky umožní vznik vzájemně provázaných veřejných městských prostor, zejména řešení prostoru trojúhelníku při křížení ulic Krymská x Kodaňská s terénní hranou podél severního okraje ul. Kodaňské pro konání vršovického Tržičku a zároveň jako odpočinkový prostor pro krátkodobý pobyt obyvatel, vnitroblokový prostor bude mít parkovou úpravu.

3.3 Půdorysná regulace zástavby

Situační a půdorysná omezení zástavby vyplývají z navržených regulačních čar dle grafické přílohy.

- 3.3.1 Hmotové řešení navazuje na existující vnější uliční čáry, které vymezují šířku uličního prostoru a jsou shodné se stanovenými stavebními čarami.
- 3.3.2 Vnější stavební čáry jsou navrženy jako uzavřené, závazné vyjma jižního průčelí u části „Magnolia“, kde je stanovena jako uzavřená nepřekročitelná.
- 3.3.3 U části „Magnolia“, která je těžištěm území, je preferována bloková zástavba ukončená směrem k prostoru tržičku nižší hmotou, která hmotově vymezí prostor a přitom neomezí oslunění bočních křídel. Klidová ozeleněná terasa bude propojena terénním schodištěm s živějším prostorem „tržičku“.
- 3.3.4 Dostavba „Carnea“ navazuje na existující uliční čáry tak, aby byla uzavřena nedokončená část bloku. Vnitřní stavební čára navazující na štít č.p. 233/2 je limitována zajištěním oslunění přízemí domu č.p. 400/112.



- 3.4 Výšková regulace zástavby**
- 3.4.1** Hmotové a architektonické řešení jednotlivých domů bude velikostí, charakterem a počtem podlaží odpovídat okolní zástavbě.
- 3.4.2** Uliční fronta zástavby „Magnolia“ bude sestupovat podél ulic Moskevská a bezejmenná spojka podle klesání ulic. Zástavba naváže na hlavní uliční římsu nárožního domu č.p. 77/4 (VŘ = 247,00) snížením římsy. Výška hřebene střech bude maximálně na úrovni VH = 249,00. Křídla podél Moskevské a bezejmenné ulice budou zakončena nižší hmotou s žádoucím odlehčením a otevřením parteru i ustoupením posledního podlaží.
- 3.4.3** U průčelí do Moskevské ulice je třeba reagovat na kontext s okolní zástavbou, kde jsou obvyklé šířky jednotlivých domů podle parcelace 14–20 m. I s ohledem na průběh terénu a výškové klesání římsy je žádoucí fasádu rozčlenit architektonickými prostředky vertikálně na dvě části. Fasáda v přízemí by měla být oživena v celé délce až k sousednímu domu č.p. 77.
- 3.4.4** Dostavba „Carnea“ bude podél Krymské ulice navazovat výškově na římsu a štít domu č.p. 227/29 (VŘ max = 243,00), na nároží tak bude výška římsy na stejné úrovni jako římsa protějšího domu č.p. 439/24, nároží je vhodné architektonicky (nikoli výškově) akcentovat, navázání na štít domu č.p. 233/2 bude řešeno sníženou hmotou o výšce, která vyhoví odstupovým vzdálenostem požadovaným vyhláškou o OTP vůči přízemním místnostem na jižní fasádě domu č.p. 400/112.
- 3.5 Dopravní řešení**
- 3.5.1** Uspořádání všech druhů dopravy (pěší, cyklistická, veřejná, motorová v pohybu a v klidu) v zájmovém území, zajistí bezkolizní pěší prostupnost územím svazbami na novou oboustrannou tram.zastávku v Moskevské ulici.
- 3.5.2** Individuální automobilová doprava a obsluha bude vedena zejména Krymskou ulicí. Doprava v bezejmenné uličce a Kodaňské ulici bude maximálně zklidněná formou smíšené komunikace s vozovkou v úrovni chodníku.
- 3.5.3** Vjezdy do podzemních garáží obou částí budou situovány z Krymské ulice, v místech s nejnižší úrovní přilehlé Krymské ulice.
- 3.5.4** Doprava v klidu bude dimenzována minimálně podle Vyhlášky č.26/1999 Sb. HMP (OTP). Po vybudování podzemních garáží bude možnost parkování na terénu minimalizována pouze pro návštěvnícká a krátkodobá stání v místech, kde budou nejméně narušovat veřejný prostor. Jedná se o podélná stání v prodloužené Kodaňské, podél tržičku ze strany Krymské a v bezejmenné uličce.
- 3.5.5** V podzemních garážích budou umístěna parkovací stání pro stávající nárožní bytový objekt č.p. 77, jehož rekonstrukce bude integrální součástí celkového konceptu.
- 3.5.6** Upřesnění počtu stání bude možné po dalším rozpracování celkového architektonického a dopravního řešení.
- 3.6 Doplnující podmínky a regulativy**
- 3.6.1** Odstraněná zeleň bude nahrazena novou výsadbou, která doplní zahradní úpravy v řešené lokalitě, zejména bude kladen důraz na úpravy podél terénní hrany ozeleněné terasy, kde bude vysazen pás vzrostlé zeleně a stromořadí v bezejmenné ulici.
- 3.6.2** Obě úrovně veřejného prostoru budou propojené stupňovitě uspořádaným amfiteátrek umožňujícím příležitostné konání pouličních akcí.
- 3.6.3** V případě sjednocení obou výškových úrovní na spodní úroveň tržičku a odstranění opěrné zdi, je nutno předložit takové řešení parteru, které bude přínosem pro celkové vnímání veřejného prostoru.
- 3.6.4** Parter v prostoru „tržičku“ bude díky vymístění parkovacích stání do podzemních garáží uvolněn a upraven podle potřeb živého multifunkčního využití pro trhy, kulturní akce, předzahrádky apod., nově vydlážděn, osazen vzrostlými stromy a vybaven mobiliářem.
- 3.6.5** Soukromý přízemní objekt č.p. 1515/37 na pozemku parc.č. 370/2 (ve vlastnictví MHMP svěřený do správy MČ P10), který blokuje kvalitní urbanistické řešení, bude v souvislosti s výstavbou nutno investorem vykoupit a odstranit.



4 Obecné definice použitých pojmů

4.1 BLOK

je část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jediným stavebním pozemkem, vymezená veřejnými prostranstvími nebo veřejnými komunikačními prostory nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území.

4.2 POZEMEK

je stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na něj navazují a jsou s ním užívány jako jeden celek.

4.3 PARCELACE

je rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu.

4.4 ULIČNÍ ČÁRA

je hranice mezi POZEMKY a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje BLOK.

4.5 ROSTLÝ TERÉN

je původní nenarušený povrch terénu.

4.6 HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA (budovy)

Součet ploch daných vnějšími rozměry BUDOVY v jednotlivých NADZEMNÍCH PODLAŽÍCH a započítatelných ploch podkroví na POZEMKU.

4.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

4.8 ZAPOČÍTÁVANÁ PLOCHA ZELENĚ

Započítává se 100% plochy zeleně na rostlém terénu a ostatní plochy zeleně, tj. zeleň na umělých plochách, plochy popínavé zeleně, stromů v rámci zpevněných ploch apod., v podílech stanovených v územním plánu.

4.9 ŠÍŘKA ULIČNÍHO PROSTORU

je vzdálenost mezi protilehlými ULIČNÍMI ČARAMI přiléhajícími k témuž veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.

4.10 STAVEBNÍ ČÁRY A ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU

Rozlišení stavebních čar podle polohy v bloku

4.10.1 Stavební čára vnější

je rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH vůči vnějšímu okolí BLOKU, tj. směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

4.10.2 Stavební čára vnitřní

je rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH směrem dovnitř BLOKU, zpravidla nepřekročitelné.

Rozlišení stavebních čar podle návaznosti budov

4.10.3 Stavební čára uzavřená

je rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, souvisle a úplně v celé šířce pozemků.

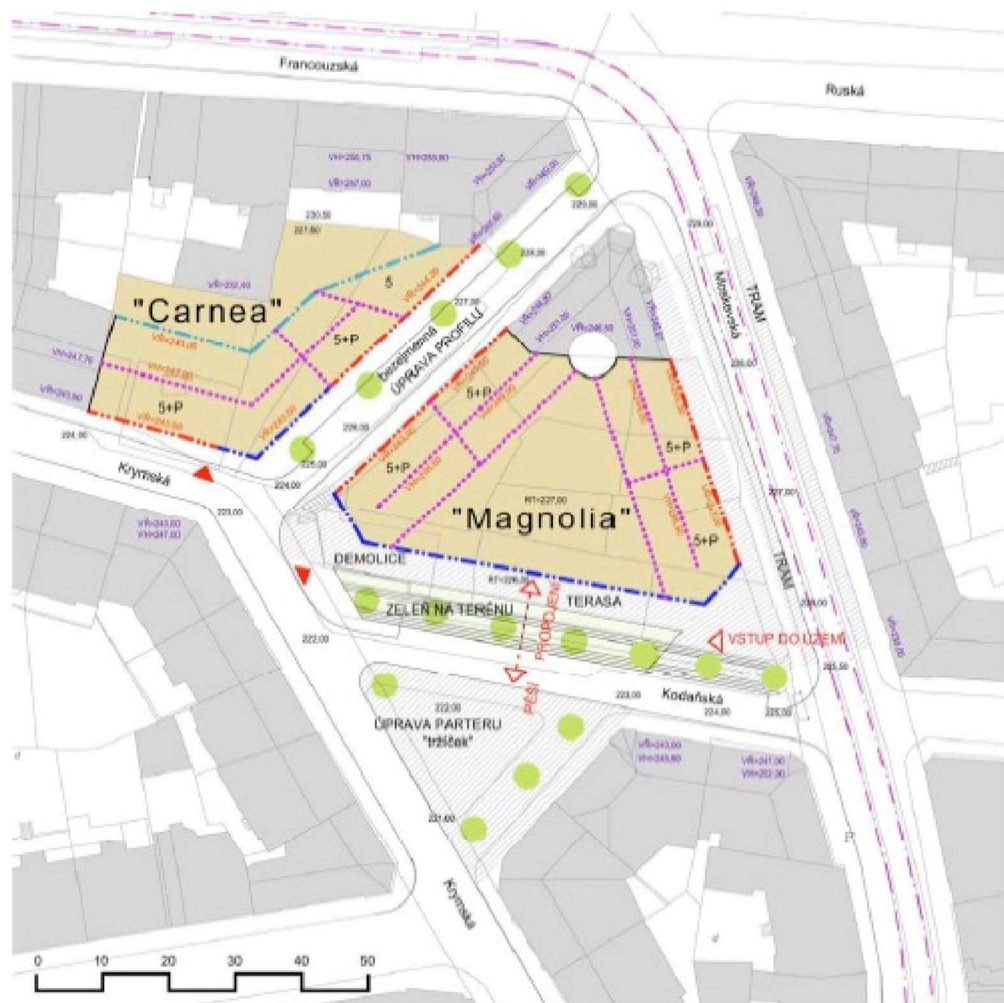
4.10.4 Stavební čára otevřená

je rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH, stavebně přerušované na hranicích sousedních POZEMKŮ stavebními mezerami.



5 Výkresové přílohy

5.1 Situace



LEGENDA

ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PRVKY

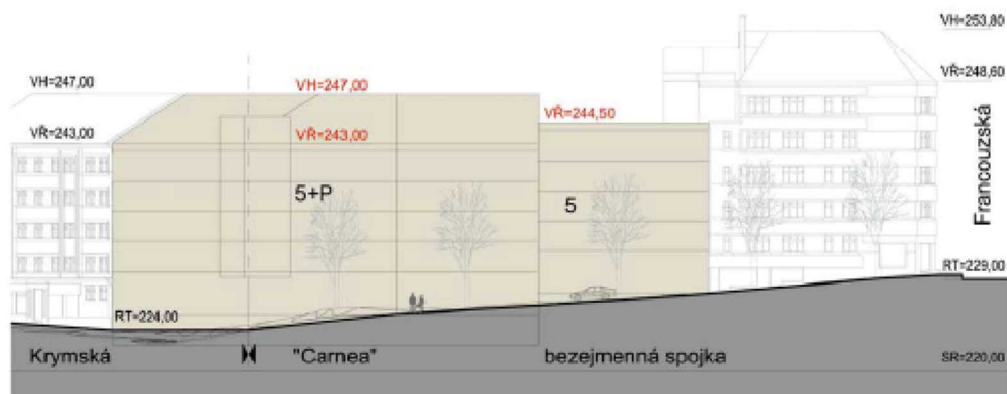
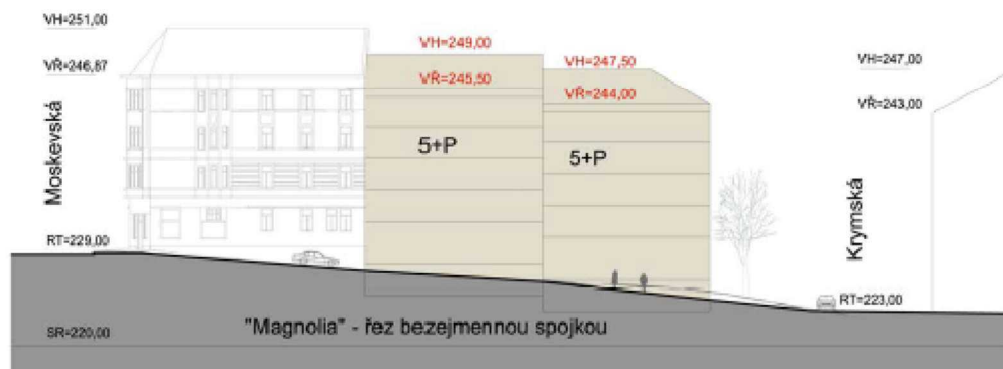
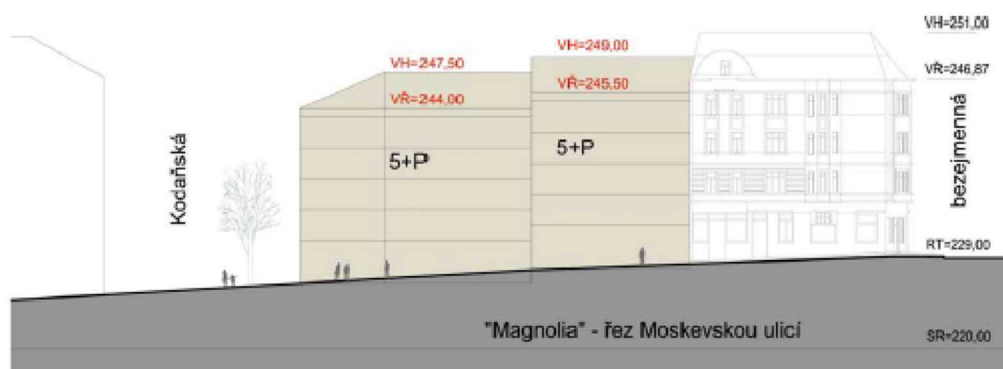
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA - OBJEKTY NAVRHOVANÉ
- PĚŠÍ VEŘEJNÝ PROSTOR
- STAVEBNÍ ČARA VNĚJŠÍ - UZAVŘENÁ, ZÁVAZNÁ
- STAVEBNÍ ČARA VNĚJŠÍ - UZAVŘENÁ, NEPŘEKROČITELNÁ
- STAVEBNÍ ČARA VNITŘNÍ - UZAVŘENÁ, NEPŘEKROČITELNÁ
- VŘ=246,50 MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ŘÍMSY
- VH=240,00 MAXIMÁLNÍ VÝŠKA HŘEBENE (ATIKY)

DOPLŇKOVÉ REGULAČNÍ PRVKY DOPORUČENÉ

- ZELENĚ NA TERÉNU
- STROMY (SCHEMA)
- DOPORUČENÝ TVAR STŘECHY
- VJEZD DO GARÁŽE
- VSTUP DO ÚZEMÍ, PĚŠÍ OSA
- OBJEKTY STÁVAJÍCÍ
- OBJEKTY BOURANÉ
- VŘ=246,50 VÝŠKY STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ
- 223,00 VÝŠKA UPRAVENÉHO TERÉNU
- TRAMVAJOVÁ TRATĚ



5.2 Řezy územím



Schematické řezy územím

Výšky objektů udávají maximální limity, hmotové členění je doporučeno.

Příloha č. 5 – Majetkoprávní mapa

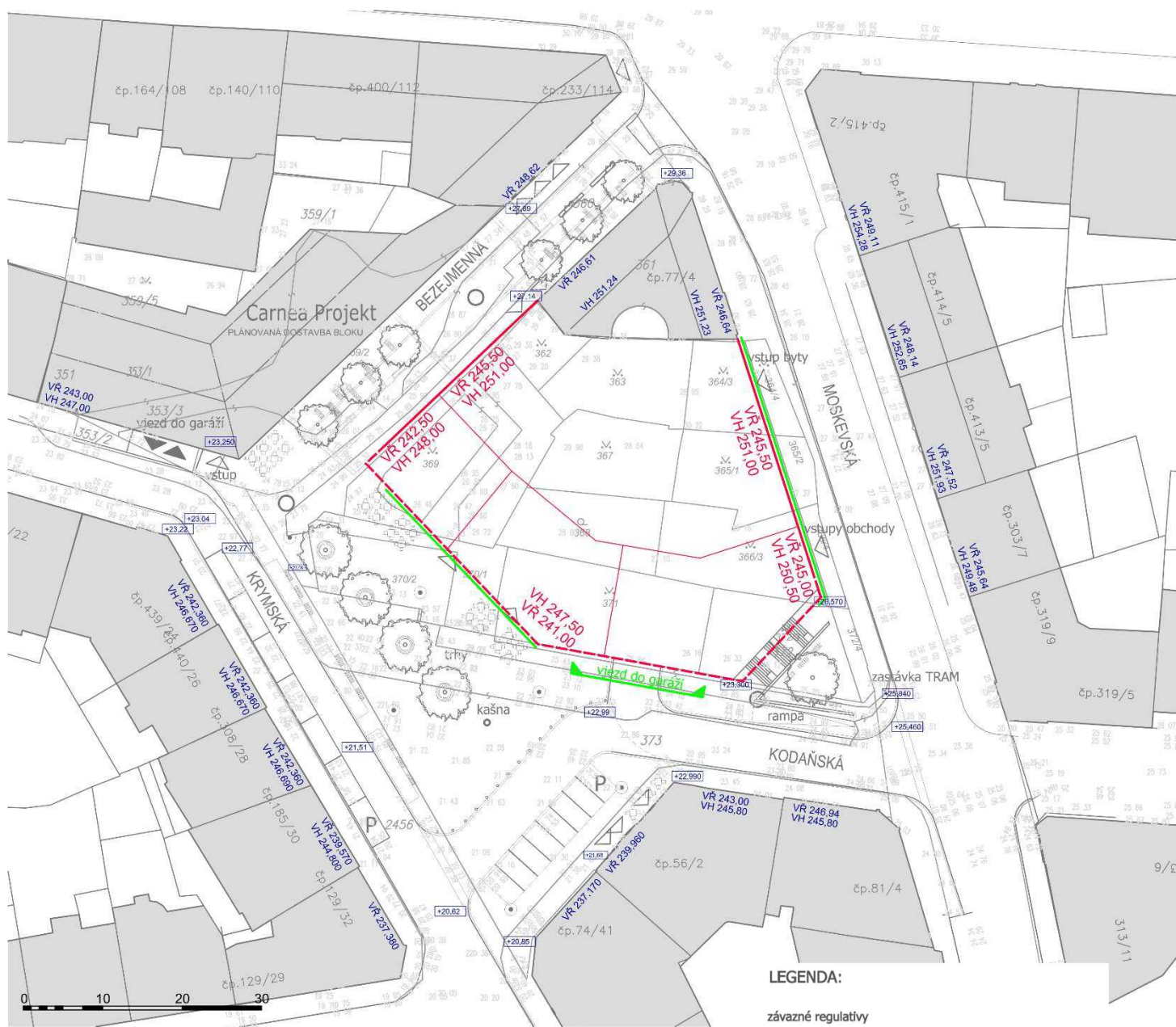
Tmavě zelenou barvou jsou vyznačeny pozemky hlavního města Prahy

Žlutou barvou jsou vyznačeny pozemky ve svěřené správě městské části Praha 10

Pozemek parc. č. 372/3 je ve spoluvlastnictví: 1/3 hl. m. Praha se svěřenou správou m. č. Praha 10, 2/3 Magnolia Invest s.r.o.



Příloha č. 6 – Zastavovací výkres



LEGENDA:

závazné regulativy

- uliční čára a stavební čára uzavřená
- uliční čára a stavební čára volná
- rozhraní výškové regulace
- živý parter
- rozmezí vjezdu do podzemních garáží
- VR maximální výška hlavní římsy
- VH maximální výška objektu

pouze ilustrativní a informativní prvky

- VR 242,360 výška římsy/výška hřebene stávajících objektů
- VH 246,670 výška římsy/výška hřebene stávajících objektů
- +20,85 stávající výšky (dle zaměření)

Příloha č. 7 – Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

Následuje na další straně

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 2 programu 21. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 26. 8. 2020:

Schválení materiálu: Tržiček a proluka ve Vršovicích - zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a stavební program a standard řešení veřejných prostranství

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas se Zastavovacími podmínkami pro objekt „Magnolia“ a stavebním programem a standardem řešení veřejných prostranství ve variantě č. 2, ti. pravý úhel rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná po zapracování následujících úprav:

- a) k bodu 1 předloženého materiálu - kontrola a oprava parcelních čísel pozemků řešeného území;**
- b) k bodu 1.1 předloženého materiálu - část „volba materiálů“ - neuplatňovat koeficient odrazivosti světla HBW pro šikmé střechy a výplně fasádních otvorů; stanovit minimální tloušťku substrátu, pokud je to účelné;**
- c) zapracování varianty s pravým úhlem rohu objektu na křížení ulic Krymská a Bezejmenná**

Stanovisko bylo přijato počtem „5“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Příloha č. 8 – Zápis z jednání Komise majetkové a nebytových prostor Rady MČ Praha 10



ZÁPIS z mimořádného online jednání komise konané 8. 12. 2020

KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68

Přítomni online: Mgr. David Satke – předseda KMN
doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D., Mgr. Václav Vlček, Ing. Michal Narovec, JUDr. Pavel Šutka a Ing. Pavel Hájek a doc. Ing. Petr David, Ph.D. - členové komise KMN

Hosté online: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Mgr. Adam Jareš - vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky a Ing. Milan Maršálek - člen zastupitelstva, předseda Výboru pro životní prostředí a infrastrukturu, předseda Komise územního rozvoje

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání jednání KMN zahájil a od 17:05 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 7 členů a po celou dobu jednání jednala v počtu 7 členů. KMN byla po celou dobu usnášeníschopná. Jednání KMN bylo ukončeno v 18:10 hod.

1. Zahájení komise

hlasování o přítomnosti na online mimořádném jednání KMN pro:

- **Ing. Petra Beneše** – místostarostu
- **Mgr. Adama Jareše** - vedoucího oddělení právního Kanceláře starostky
- **Ing. Milana Maršálka** - člena zastupitelstva, předsedu Výboru pro životní prostředí a infrastrukturu, předsedu Komise územního rozvoje

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 7

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PŘÍTOMNOST VŠECH BYLA SCHVÁLENA**

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

3. Projednání předloženého materiálu oddělení právního Kanceláře starostky

Poř. č. 3/1

Návrh na uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162

Komise **SOUHLASÍ** s tím, aby MČ Praha 10 uzavřela dodatek č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162 ze dne 22. 4. 2013 se společností Magnolia Invest s.r.o., se sídlem Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5, IČO: 283 63 566, ve znění dle přílohy č. 5 předloženého materiálu, s doplněním pozemku parc. č. 373 k. ú. Vršovice do seznamu pozemků.

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

NEHLASOVAL: 2 (Ing. Michal Narovec žádá uvést do zápisu poznámku, že nehlasoval z důvodu, že materiál není dostatečně připraven)

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S TÍM, ABY MČ PRAHA 10 UZAVŘELA DODATEK č. 3 KE KUPNÍ SMLOUVĚ č. 2013/OMP/0162 ZE DNE 22. 4. 2013 SE SPOLEČNOSTÍ MAGNOLIA INVEST s.r.o., SE SÍDLEM KOBROVA 3331/3, 150 00 PRAHA 5, IČO: 283 63 566, VE ZNĚNÍ DLE PŘÍLOHY č. 5 PŘEDLOŽENÉHO MATERIÁLU, S DOPLNĚNÍM POZEMKU parc. č. 373 k. ú. VRŠOVICE DO SEZNAMU POZEMKŮ**

4. Různé

Příští KMN je naplánována na **4. 1. 2021** od 17:00 v zasedačce 411a), (jedná se o první pondělí v měsíci)

5. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 18:10 hod. všem přítomným poděkoval a mimořádné online jednání KMN ukončil. **Zapsal dne 9. 12. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.**






Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 1052

ze dne 10. 12. 2020

k návrhu na uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

a) s uzavřením dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162 ze dne 22. 4. 2013 se společností Magnolia Invest s.r.o., se sídlem Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5, IČO: 283 63 566, ve znění dle přílohy č. 9 předloženého materiálu

b) s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

II. pověřuje

R. Chmelovou, starostku, P. Beneše, místostarostu, a M. Valoviče, místostarostu, předložit na zasedání ZMČ Praha 10 návrh na uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162 ze dne 22. 4. 2013 se společností Magnolia Invest s.r.o., se sídlem Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5, IČO: 283 63 566, ve znění dle přílohy č. 9 předloženého materiálu

Předkladatel: R. Chmelová, starostka, P. Beneš, místostarosta, M. Valovič, místostarosta

Anotace:

Provede: P. Beneš, místostarosta

Na vědomí: Bc. Pecánek, vedoucí OŽR

Garant: A. Jareš, vedoucí odd. právního KS

Číslo tisku: P10-088069/2020

Příloha č. 10 – Návrh dodatku č. 3**DODATEK Č. 3 KE KUPNÍ SMLOUVĚ
č. 2013/OMP/0162 (dále jen „Dodatek č. 3“)**

uzavřené dne 22.4.2013 ve smyslu ustanovení § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
(dále jen „**Kupní smlouva**“) mezi

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10,

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

zastoupená Ing. Petrem Benešem, místostarostou městské části Praha 10

jako prodávající na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Magnolia Invest s.r.o.

se sídlem Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5

IČ: 283 63 566, DIČ: CZ28363566

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 136262,

zastoupená Karimem Redou Rachidim, jednatelem

jako kupující na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

- Společně dále jen „**Smluvní strany**“ -

I.**Úvodní ustanovení**

1. Smluvní strany uzavřely dne 22. 4. 2013 Kupní smlouvu, jejímž předmětem byl úplatný převod nemovitostí - budovy č. p. 77 situované na parcele č. 361, parcely č. 361, parcely č. 353/3, parcely č. 364, parcely č. 367, parcely č. 368, parcely č. 370/1, parcely č. 370/2 a parcely č. 371, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (dále též jen „**Nemovitosti**“).
2. Prodávající vyvolal s Kupujícím jednání ohledně změny původních zastavovacích podmínek vyplývajících z Kupní smlouvy, když Kupující návrh na změnu původních zastavovacích podmínek akceptoval a na základě společného konsenzu obou Smluvních stran tak dochází k uzavření tohoto Dodatku č. 3.

II.**Předmět Dodatku č. 3**

Kupní smlouva se tedy z výše uvedených důvodů a po odsouhlasení oběma Smluvními stranami mění a doplňuje takto:

Článek IV., odst. 1 se mění následovně:

1. Kupující se zavazuje, že při přípravě realizace nové výstavby na převáděných Nemovitostech a na dalších pozemcích, tedy na pozemcích parc.č. 362, 363, 364/3, 365/1, 366/3, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372/3 a 373, vše k.ú. Vršovice (dále jen „**Magnolia Projekt**“ a „**Nemovitosti Magnolia**“), bude dodržovat nové zastavovací podmínky, které tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy (dále jen „**Zastavovací podmínky**“).

Článek IV., odst. 1.1 se ruší.

Článek IV., odst. 1.2 se ruší.

Článek IV., odst. 1.3 se ruší.

Článek IV., odst. 1.4 se ruší.

Článek IV., odst. 1.5 se ruší.

Článek IV., odst. 1.6 se ruší.

Článek IV., odst. 2 se ruší.

Článek IV., odst. 3 se ruší.

Článek IV., odst. 5 se mění následovně:

5. Kupující je povinen pro případ jakékoli právní dispozice s Nemovitostmi Magnolia, v důsledku které dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitostí Magnolia (Pro účely vyloučení pochybností se za dispozici s Nemovitostmi Magnolia považuje i jakákoliv dispozice jednotkami, které na Nemovitostech Magnolia vznikly nebo vzniknou), postupovat tímto způsobem:
 - 5.1 Kupující je povinen převést na nového vlastníka Nemovitostí Magnolia v plném rozsahu a bez omezení závazky stanovené články IV. a V. této Smlouvy;
 - 5.2 Kupující je dále povinen nejpozději do 5 pracovních dní ode dne uzavření smlouvy, kterou dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitostí Magnolia, předložit Prodávajícímu ověřenou kopii této smlouvy za účelem kontroly splnění závazku bodu 5.1 tohoto odstavce.
 - 5.3 Návrh na vklad vlastnického práva nového vlastníka Nemovitostí Magnolia dle tohoto článku je možno podat nejdříve po uplynutí lhůty 10 pracovních dní ode dne, kdy Kupující předložil Prodávajícímu ověřenou kopii smlouvy dle bodu 5.1 tohoto článku.
 - 5.4 Pro případ porušení povinností dle bodů 5.1 a 5.3 je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40,000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k úhradě smluvní pokuty Kupujícím. V této souvislosti Smluvní strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody v plné výši. V případě převodu Nemovitostí Magnolia ze strany Kupujícího na třetí osobu musí z předmětné smlouvy o převodu Nemovitostí Magnolia jednoznačně vyplývat, že osobou oprávněnou k uplatnění této smluvní pokuty je vždy Prodávající dle této smlouvy, tj. Městská část Praha 10.

Článek IV., odst. 6 se mění následovně:

6. V případě souladu se Zastavovacími podmínkami je Prodávající povinen poskytnout Kupujícímu součinnost v průběhu řízení nutných k realizaci nové výstavby na převáděných Nemovitostech Magnolia, zejména v rámci územního řízení, stavebního řízení, řízení o povolení výjimky z obecně technických požadavků na výstavbu, řízení o podnětu k úpravě kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, a to zejména:
 - 6.1 jako účastník veškerých nezbytných správních a jiných řízení vedoucích k realizaci stavby, tj. zejména územního a stavebního řízení, poskytnout součinnost při podpisu případných plných mocí, či uzavření smlouvy o právu provést stavbu, či jiných smluv nutných k realizaci projektu, pokud bude v souladu se Zastavovacími podmínkami a bude-li to v řízení nutné či účelné a Smluvní strany se dohodnou na jejich znění;
 - 6.2 udělit souhlas se zřízením věcných břemen a uzavřít příslušné smlouvy o zřízení věcných břemen za účelem zřízení dopravní či technické infrastruktury v rámci povolovacích řízení na realizaci nové výstavby;
 - 6.3 udělit souhlas k výstavbě podzemní části nové výstavby na pozemku p.č. 373, k.ú. Vršovice a souhlas s dopravním napojením na tento pozemek dle **Přílohy č. 4** této Smlouvy;
 - 6.4 podpora při udělení povolení s případnými výjimkami z obecně technických požadavků na výstavbu;
 - 6.5 podpora a souhlas v řízení o podnětu na úpravu územního plánu za účelem zrušení kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy;
 - 6.6 součinnost při uzavření jiných dokumentů, smluv či plných mocí, jejichž potřeba vyjde najevo v průběhu povolovacích řízení na realizaci nové výstavby;
 - 6.7 souhlas vlastníka na koordinační situaci pro účely územního či stavebního či jiného veřejnoprávního řízení a uzavření smlouvy o zřízení služebnosti z důvodu přesahu objektu Magnolia Projektu nad pozemek parc.č. 373, k.ú. Vršovice tak, jak je znázorněno v Zastavovacích podmínkách.

Článek IV., odst. 7 se mění následovně:

7. Kupující se zavazuje, že do šesti (6) měsíců po nabytí právní moci stavebního povolení pro Magnolia

Projekt, uzavře s Prodávajícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod nemovitých věcí ve prospěch Prodávajícího, které vzniknou oddělením od stávajících nemovitých věcí ve vlastnictví Kupujícího (oddělované části pozemku parc. č. 364/3, 365/1, 366/3, k. ú. Vršovice) či ve spoluvlastnictví Kupujícího a Prodávajícího (ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na oddělované části pozemku p.č. 372/4, k.ú. Vršovice), a to v rozsahu a tvaru, jak je detailně specifikován v **Příloze č. 3** k této Smlouvě.

Článek IV., odst. 8 se ruší a nahrazuje se novým zněním:

8. Součinnost dle čl. IV odst. 6.1 až 6.7 má Prodávající povinnost poskytnout pouze v případě, že nová výstavba bude realizována v souladu se Zastavovacími podmínkami a pouze k takovým úkonům, které činí v oblasti samostatné působnosti, v souladu se zákonem a veřejným zájmem. Smluvní strany berou na vědomí, že touto smlouvou nelze omezit pravomoc a působnost orgánů Prodávajícího při výkonu veřejné moci. V případě, že by se následně ukázalo, že se Prodávající touto smlouvou k takovému úkonu zavázala, sjednávají Smluvní strany, že takovou povinností nebude Prodávající vázán.

Nově se do článku IV. vkládají odstavce, které zní takto:

9. Kupující se zavazuje, v souladu se Zastavovacími podmínkami, realizovat Magnolia Projekt v jedné etapě zároveň s Tržičkem tak, jak je tento pojem definován níže v čl. IV., odst. 10 této Smlouvy. Současně, pro odstranění jakýchkoliv pochybností, Prodávající a Kupující potvrzují, že bude v souladu s touto Kupní smlouvou a Zastavovacími podmínkami uzavřena Smlouva o provedení stavby Tržičku, která nahradí veškerá předchozí ujednání mezi Kupujícím a Prodávajícím v tomto smyslu, tj. zejména bude nahrazena Smlouva o provedení stavby č. 2017/OMP/0921.
10. Kupující se zavazuje vypracovat projektovou dokumentaci, získat příslušná povolení pro realizaci a na vlastní náklady realizovat projekt výstavby přilehlého veřejného prostranství pro konání veřejných akcí na pozemku p.č. 373, k.ú. Vršovice (dále jen „**Tržiček**“), a to dle požadavků a návrhu, který definuje a odsouhlasí Prodávající. Návrh Tržičku musí odpovídat Zastavovacím podmínkám a standardním parametrům pro úpravu a výstavbu veřejného prostranství, přičemž pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že realizace případných uměleckých děl nebude předmětem dodávky ze strany Kupujícího. Kupující se zavazuje dokončit stavbu Tržičku nejpozději do devadesáti (90) dnů ode dne získání kolaudačního souhlasu pro Magnolia Projekt.
11. Lhůta ke splnění závazku Kupujícího dle shora uvedeného odst. 10 se prodlužuje (a Kupující není za prodlení odpovědný) o dobu, po kterou je nemožnost plnění závazku Kupujícího zapříčiněno (i) jakýmkoliv jednáním ze strany Prodávajícího nebo (ii) jednáním či požadavky orgánů veřejné správy nebo (iii) neposkytnutím potřebné součinnosti ze strany Prodávajícího. V případě, že Prodávající nedodá ve lhůtě do 30.6.2021 podklady definující projekt výstavby Tržičku nebo tyto podklady nebudou splňovat podmínky této Smlouvy, zejména Zastavovacích podmínek, závazek Kupujícího dle čl. IV odst. 10 shora zaniká.
12. V případě že Kupující poruší svůj závazek dokončit stavbu Tržičku ve lhůtě uvedené v odst.10 shora, bude mít Prodávající právo požadovat po Kupujícím smluvní pokutu ve výši 35 000 000 Kč (slovy: třicet pět milionů korun českých). Právo na smluvní pokutu Prodávajícímu nevznikne v případě prodlení, za které není Kupující odpovědný.
13. Kupující umožní Prodávajícímu bezplatný přístup přes svou dopravní rampu v Magnolia Projektu do podzemního parkoviště, a to pro případ, že bude vybudováno Prodávajícím, pod pozemkem parc.č. 373, k.ú. Vršovice.
14. Dokud nebude podzemní parkoviště Prodávajícím realizováno, zavazuje se Kupující na své náklady poskytnout v podzemní části Magnolia Projektu takový počet parkovacích stání, o který se sníží počet venkovních parkovacích stání vlivem realizace Magnolia Projektu oproti stavu uvedeném v **Příloze č. 5** k této Smlouvě a tato nahrazená parkovací stání budou nabídnuta veřejnosti k pronájmu. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že v případě, že Prodávající vybuduje podzemní parkoviště na pozemku parc.č. 373, k.ú. Vršovice, Kupujícímu nevzniká povinnost nabídnout parkovací místa v Magnolia Projektu veřejnosti k pronájmu. Pro vyloučení všech nejasností Smluvní strany konstatují, že toto ustanovení nezakládá povinnost Prodávajícího podzemní parkoviště realizovat, ani nevypovídá nic o pravděpodobnosti realizace podzemního parkoviště ze strany Prodávajícího.
15. Prodávající je povinen na žádost Kupujícího zahájit jednání a poskytnout případnou součinnost ohledně aktualizace Zastavovacích podmínek dle případných požadavků vyplývajících z projednání Magnolia

Projektu s dotčenými orgány a vlastníky a správci dopravní a technické infrastruktury. Smluvní strany se domluvily, že v případě nutnosti aktualizace Zastavovacích podmínek z tohoto důvodu bude tato žádost Kupujícího předložena k projednání na nejbližším možném zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10.

16. V případě, že Kupující bude realizovat stavbu Magnolia Projektu, která nebude odpovídat Zastavovacím podmínkám, bude mít Prodávající možnost odstoupit od kupní smlouvy o prodeji Předmětu budoucího prodeje č. 2, jak je definován níže v čl.V., odst. 5 této Smlouvy.
17. V případě jakéhokoliv sporu, zda je Magnolia Projekt v souladu Zastavovacími podmínkami, se Smluvní strany zavazují obrátit na předsedu České komory architektů, aby určil nezávislého odborníka, který bude pověřen posouzením, zda je Magnolia Projekt v souladu se Zastavovacími podmínkami, či nikoliv.

Článek V., odst. 4 se mění následovně:

4. Kupní smlouvu na prodej Předmětu budoucího prodeje č. 1 se Prodávající zavazuje uzavřít s Kupujícím nebo společností Carnea Invest s.r.o., IČO: 07754396, která vznikla odštěpením od společnosti Kupujícího, a to dle volby Kupujícího, do 3 měsíců ode dne splnění poslední z těchto podmínek:
 - 4.1 územní rozhodnutí nebo stavební povolení nebo jakékoliv jiné veřejnoprávní povolení pro výstavbu projektu Carnea (výstavba projektu zamýšlená zejména na pozemcích parc. č. 359/2, 359/1, 359/5, 353/3 a 353/1 v k.ú. Vršovice) vydané na základě žádosti Kupujícího v souladu s **Přílohou č. 6** této Smlouvy nabude právní moci; a
 - 4.2 budou splněny všechny zákonné podmínky stanovené Prodávajícímu pro případ prodeje nemovitého majetku, přičemž Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou a efektivní součinnost, aby Kupující mohl v nejkratším možném termínu získat územní rozhodnutí/stavební povolení, a aby byly splněny veškeré zákonné podmínky pro prodej nemovitého majetku.

Článek V., odst. 5 se mění následovně:

5. Kupní smlouvu na prodej Předmětu budoucího prodeje č. 2 se Smluvní strany zavazují uzavřít do 3 měsíců ode dne splnění poslední z těchto podmínek:
 - 5.1 územní rozhodnutí nebo stavební povolení nebo jakékoliv jiné veřejnoprávní povolení pro výstavbu Magnolia Projektu (výstavba projektu zamýšlená zejména na Nemovitostech Magnolia) vydané na základě žádosti Kupujícího, jenž bude respektovat Zastavovací podmínky nabude právní moci; a
 - 5.2 budou splněny všechny zákonné podmínky stanovené Prodávajícímu pro případ prodeje nemovitého majetku, přičemž Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou a efektivní součinnost, aby Kupující mohl v nejkratším možném termínu získat územní rozhodnutí a aby byly splněny veškeré zákonné podmínky pro prodej nemovitého majetku.

Článek V., odst. 7 se mění následovně:

7. Kupující je povinen předložit předem písemné konkrétní žádosti Prodávajícímu ohledně udělení případného souhlasu Prodávajícího s dotčením pozemků parc.č. 373, 364/4, 365/2, 366/4, 372/4, k.ú. Vršovice pro všechny prvky nutné pro dočasné zajištění stavební jámy v rámci výstavby Magnolia Projektu, přičemž Prodávající je povinen tyto žádosti posoudit, nikoliv však bez dalšího takovýto souhlas udělit.

Článek V., odst. 10 se ruší.

Článek VIII., odst. 6 se mění následovně:

Přílohu této Smlouvy tvoří tyto dokumenty:

- Příloha č. 1 – Soupis závazkových vztahů

- Příloha č. 2 – Zastavovací podmínky
- Příloha č. 3 – Grafické znázornění a specifikace oddělovaných nemovitých věcí k budoucímu prodeji
- Příloha č. 4 – Grafické znázornění výstavby podzemní části na pozemku parc.č. 373, k.ú. Vršovice
- Příloha č. 5 – Stav parkovacích stání
- Příloha č. 6 – Carnea Projekt – grafické znázornění

III. Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek č. 3 je vyhotoven ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž po dvou (2) přísluší každé Smluvní straně.
2. Ostatní ustanovení Kupní smlouvy tímto Dodatkem č. 3 nedotčená, zůstávají v platnosti ve své nezměněné podobě.
3. Tento Dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou. Tento Dodatek č. 3 nabývá účinnosti okamžikem jeho zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Spolu s dodatkem bude zveřejněna v Registru smluv i Kupní smlouva a dodatky předcházející Dodatku č. 3.
4. Přílohu tohoto Dodatku č. 3 tvoří tyto dokumenty:

Příloha č. 1	Zastavovací podmínky, přičemž tato příloha nahrazuje přílohu č. 2 Kupní smlouvy.
Příloha č. 2	Grafické znázornění výstavby podzemní části na pozemku parc.č. 373, k.ú. Vršovice, přičemž tato příloha je nově přílohou č. 4 Kupní smlouvy
Příloha č. 3	Grafické znázornění a specifikace oddělovaných nemovitých věcí k budoucímu prodeji, přičemž tato příloha nahrazuje Přílohu č. 3 Kupní smlouvy.
Příloha č. 4	Stav parkovacích stání, přičemž tato příloha je nově přílohou č. 5 Kupní smlouvy
Příloha č. 5	Carnea Projekt-grafické znázornění, přičemž tato příloha je nově přílohou č. 6 Kupní smlouvy
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem tohoto Dodatku č. 3 podrobně seznámily, prohlašují rovněž, že Dodatek č. 3 byl sjednán podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyl ujednán v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz pravdivosti tohoto prohlášení připojují své vlastnoruční podpisy. V případě, že by jakékoliv ustanovení kupní smlouvy bylo přímo či nepřímo dotčeno změnami dle tohoto dodatku, budou taková dotčená ustanovení vykládána v souladu s účelem a smyslem změn činěných na základě tohoto dodatku.

V Praze dne _____

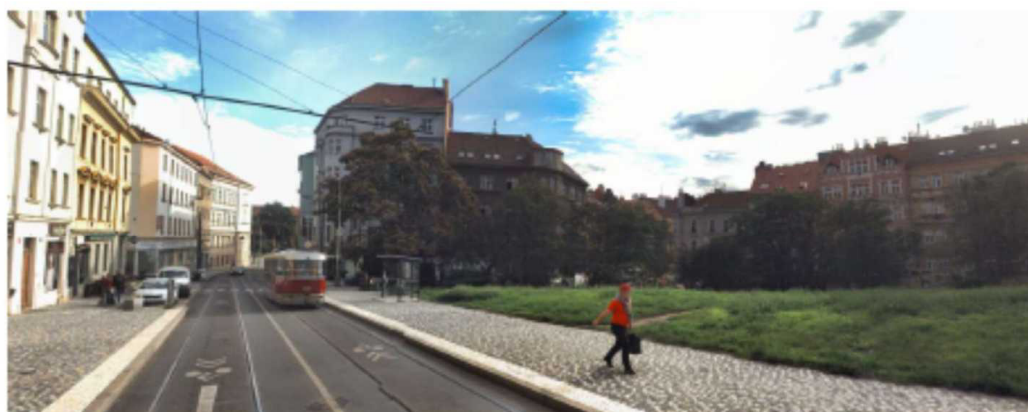
V Praze dne _____

.....
Městská část Praha 10
 Ing. Petr Beneš
 místostarosta městské části Praha 10

.....
Magnolia Invest s.r.o.
 Karim Reda Rachidi, jednatel

Příloha č. 1 Zastavovací podmínky (Nahrazuje přílohu č. 2 Kupní smlouvy)

TRŽÍČEK A PROLUKA VE VRŠOVICÍCH



Zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a
stavební program a standard řešení veřejných
prostranství

Příloha dodatku č. 3 kupní smlouvy

Ing. arch. Petr Klápště, Ph.D.
GSM: 733 000 000 000
petr.klapste@naturesystems.cz

www.naturesystems.cz

1 Zastavovací podmínky pro objekt Magnolia

Jedná se o parcely 362, 363, 364/3, 365/1, 366/3, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372/3 a 373 v katastrálním území Vršovice. Zastavovací podmínky jsou závazné s výjimkou situace, kdy bude výslovný požadavek příslušného dotčeného orgánu v rozporu s jejich zněním.

1.1 Hmotové a objemové uspořádání

➤ **Stavební čáry** vymezují ve výkrese v grafické příloze půdorysnou hranici stavby, jsou vyznačeny ve výkrese v grafické příloze. Stavební čáru mohou překročit římsy mezi podlažími a profilace okolo oken, balkony a lodžie a další prvky členící fasády o maximálně 0,3 m a hlavní (korunní) římsa objektu a na ni navazující šikmá střecha o maximálně 1 m. Stavební čáru mohou překročit arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1 m a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 1,5 m před stavební čáru za předpokladu, že se nenachází v podlaží bezprostředně pod hlavní římsou a nepřibližují se více než na 2,7 m k upravenému terénu; tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády v prostoru mezi lomovými body stavební čáry.

Definice dvou použitých typů stavebních čar:

- Stavební čára uzavřená, od níž nesmí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štítovou stěnou). Stavba nesmí ustoupit o více než 0,5 m, větší ustoupení je možné pouze v nejvyšších dvou podlažích a ve vstupních partiích v parteru. V odůvodněných případech (např. z důvodu zajištění prostupnosti stavebního bloku) lze přerušit zástavbu mezerou o maximální šířce 4 m.
- Stavební čára volná, od níž smí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štítovou stěnou). V odůvodněných případech (např. z důvodu zajištění prostupnosti stavebního bloku) lze přerušit zástavbu mezerou o maximální šířce 4 m.

➤ **Uliční čára** vymezuje ve výkrese v grafické příloze hranici veřejných prostranství.

➤ **Maximální výška objektu** je stanovena ve výkrese v grafické příloze nadmořskou výškou.

➤ **Maximální výška hlavní římsy** je stanovena ve výkrese v grafické příloze nadmořskou výškou. Nad ní jsou přípustná pouze podlaží ustupující od veřejných prostranství anebo šikmá střecha s okapní hranou rovnoběžnou s uliční čarou; přitom platí, že:

- sklon šikmé střechy bude maximálně 45°. Nejsou přípustné vikýře zasahující nad rovinu stanovenou tímto sklonem. Ustupující podlaží nezasáhnou nad rovinu stanovenou tímto sklonem,
- směrem do vnitrobloku není výška hlavní římsy regulována.

➤ **Minimální výška výstupů** na terén směrem do Tržičku z 1. podzemního podlaží a přiléhajícího terénu je stanovena na 222,2 mm.

➤ **Hrubá podlažní plocha** nadzemních podlaží nepřesáhne 10 650 m².

1.1 Členění staveb a materiály

➤ **Členění fasád** – uliční fasády budou pro zachování vertikálního rytmu ulice členěny na úseky evokující stávající objekty, aby bylo zachováno stávající měřítko a rytmus zástavby. Platí přitom následující:

- sousední úseky se liší alespoň ve třech z následujících znaků: barva fasády, materiál fasády, rozmístění oken, rozměry oken,
- každý rovný úsek uliční fasády bude načleněn alespoň jednou, s výjimkou krátkého nárožního úseku v nároží Moskevská x Kodaňská,
- tam, kde dochází ke změně výšky hlavní římsy, je vždy umístěno rozhraní úseků,





- rozhraní úseků není nikde v místě zalomení fasády, ani do vzdálenosti 4 m od něj,
 - rozhraní úseků jsou ve svislé rovině stavební čáry svislá.
- **Pojednání fasád** bude vycházet z místního kontextu, platí přitom následující:
- Vstupní podlaží v daném úseku členění fasády (parter) bude odlišen od ostatních podlaží alespoň ve třech z následujících znaků: barva fasády, materiál fasády, rozmístění oken, rozměry oken,
 - Členění fasád vyjádří jasně jednotlivá podlaží. Nebudou použity celoprosklené fasády bez dalšího členění. Vhodné je využít okna s parapetem. Pokud budou použita francouzská okna, nebudou spojována do vertikálních pásů, které smazávají vnímání jednotlivých podlaží a evokujících vysoký řád. V mezonetových bytech jsou přípustná okna na celou výšku bytu.
- **Volba materiálů** bude předcházet tvorbě tepelného ostrova města a tím reagovat na klimatický závazek Hlavního města Prahy následovně:
- Materiály užívané v ploše fasád a plochých střech (kromě vegetačních) budou mít alespoň v 80% plochy koeficient odrazivosti světla HBW 65% a vyšší. Výjimkou jsou výplně otvorů a vstupní podlaží (parter), kde vzhledem k jejich menší expozici slunečním paprskům není nutno toto pravidlo dodržet. Pro střechy je možné použít světle šedou PVC folii, která koeficient odrazivosti světla HBW 65% v době pokládky nesplňuje, ale v průběhu času světlá a HBW se tak zvyšuje. Pokud pro střešní krytinu nebo fasádní desky či obklady nebude k dispozici materiál s prokazatelně stanoveným HBW 65% a vyšším, má se za to, že postačuje barevnost RAL 7035 a světlejší, například RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 7044, RAL 7032.
 - Minimálně 515 m² střech včetně zastřešení 1PP ve vnitrobloku bude vegetačních (ozeleněných), postačující je i extenzivní vegetační střecha (mocnost substrátu do 10 cm, osázení výhradně sukulenty).
- Vhodné je **zapojení vegetace** – pro podpoření dojmu zeleného prostoru je doporučeno prověřit cesty, jak propojovat architekturu a rostliny (využít popínavé rostliny, výrazné trvalky či dřeviny v nádobách na terasách či na ozeleněné střeše; netřeba nákladná a složitá řešení jako ozeleněné fasády)

1.2 Využití objektů

- **Vjezd** do bloku pro parkování a eventuálně také vnitřní zásobování bude umístěn z ulice Kodaňská v rozmezí vyznačeném ve výkrese v grafické příloze.
- **Živý parter** – v části fasád, vyznačených v grafické příloze ve výkrese, budou ve vstupním podlaží daného úseku členění fasády (parteru) služby nebo obchody do maximální celkové plochy provozovny 800m² a vstupy do objektů, minimálně 50% plochy těchto fasád v parteru bude průhledných (výlohy).





Nature Systems
 udržitelná architektura, urbanismus, zahradní a krajinný design
 sustainable architecture, urban design, landscaping and planning

TRŽIČEK A PROLUKA VE VRŠOVICÍCH
 Zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“
 a stavební program a standard řešení veřejných prostranství

1.3 Grafická příloha – výkres (viz také samostatné pdf formátu A3)

LEGENDA:

závazné regulativy

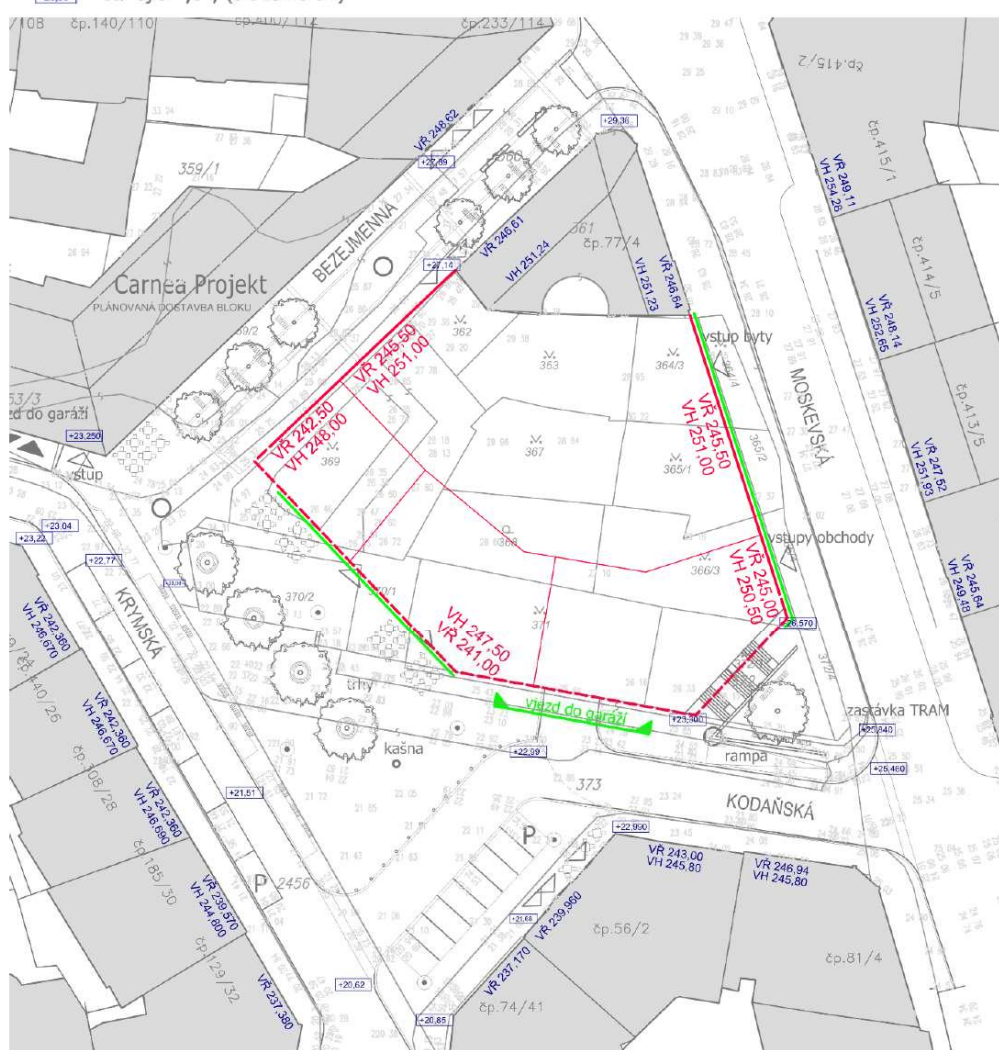
- uliční čára a stavební čára uzavřená
- uliční čára a stavební čára volná
- rozhraní výškové regulace

- živý parter
- rozmezí vjezdu do podzemních garáží
- VR maximální výška hlavní římsy
- VH maximální výška objektu

pouze ilustrativní a informativní prvky

VR 242,360 výška římsy/výška hřebene stávajících objektů
 VH 246,670

+20,85 stávající výšky (dle zaměření)



Ing. arch. Petr Klápště



petr.klapste@naturesystems.cz

4



2 Stavební program pro veřejná prostranství

Stavební program je závazný s výjimkou situace, kdy bude výslovný požadavek příslušného dotčeného orgánu v rozporu s jeho zněním.

2.1 Stavební program

- Náhradní výsadba stromů v rozsahu předepsaném příslušným dotčeným orgánem v prostorách bezejmenné ulice, tržičku nebo v okolních ulicích v rámci Vršovic.
- Podélná parkovací stání, která budou umístěna po jedné straně vozovky v ulici Krymská a kolmá parkovací stání po jedné straně pokračování ulice Kodaňská v Tržičku.
- Univerzální prostranství pro pobyt, malé trhy, kulturní a společenské akce.
- Prostor pro vystavení uměleckých děl anebo trvalé umístění uměleckého díla ve veřejném prostoru.
- Pítka s možností omytí rukou.
- Vodní prvek s tryskající vodou (4-9 proudů) ochlazující vzduch + umožňující přímý kontakt s pohybem vody a vodní hladinou přímo v uličním prostoru (vodní hrátky).
- Mobiliář:
 - lavičky,
 - odpadkové koše,
 - cyklostojany umožňující opření a uzamčení kola za rám.

2.2 Standard řešení návrhu

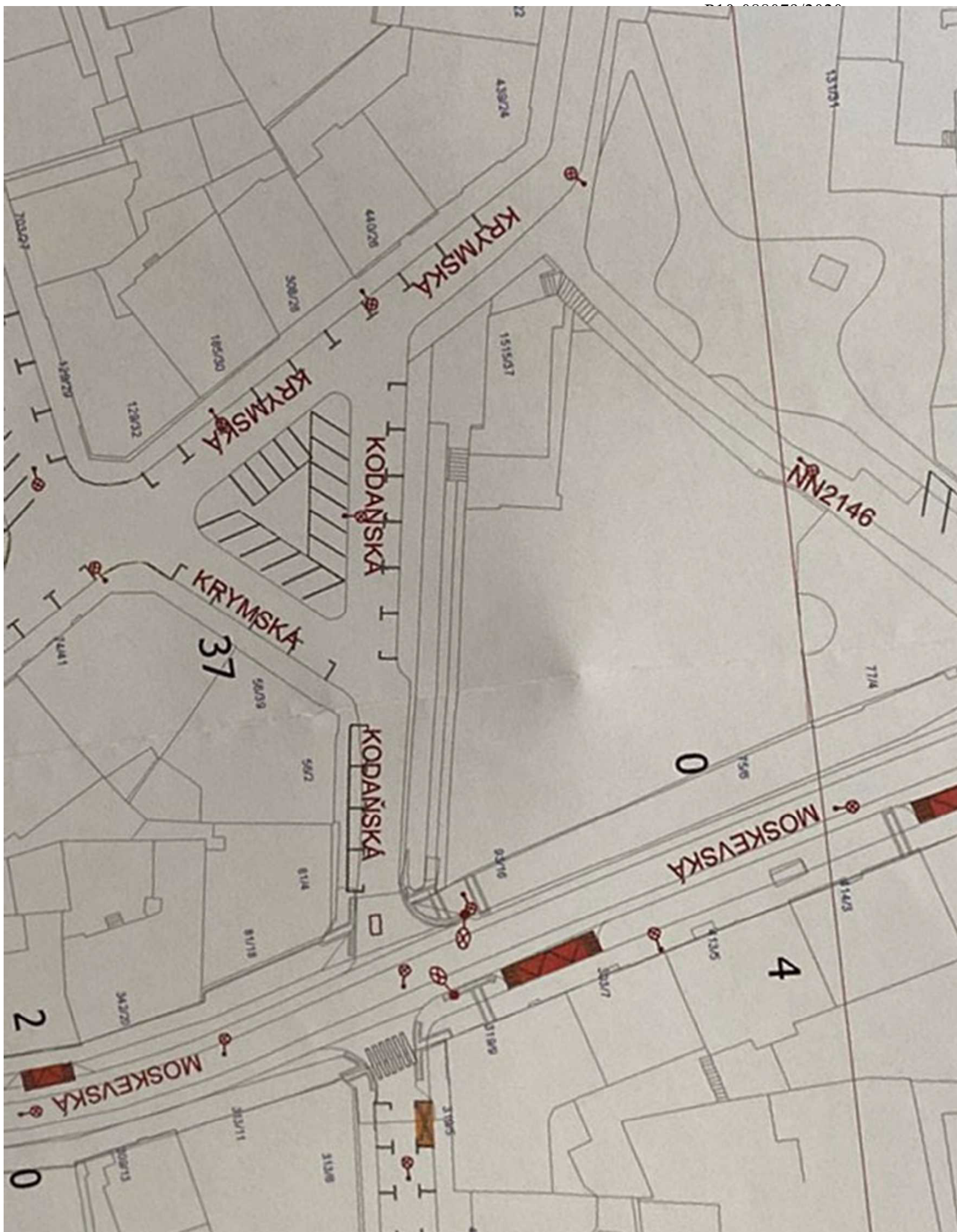
- Návrh komunikací bude proveden tak, aby umožňoval dopravní režim obytné zóny dle TP 103 Navrhování obytných a pěších zón i zóny 30.
- Prostor pro trhy a kulturní a společenské akce má zajištěno přímo v ploše připojení el. energie a svou skladbou umožňuje občasné zásobování nákladními vozidly kategorie N2.
- Stromy náhradní výsadby budou mít zajištěný odpovídající prokořenitelný prostor s využitím prokořenitelných buněk nebo šterkové komory s biouhlem. Jeho objem musí odpovídat velikosti dospělého jedince daného taxonu, a to jak v kvalitativním tak i kvantitativním smyslu dle standardů AOPK.
- Mobiliář bude použit typový s dostatečnou životností materiálů – dřevo tříd 1 až 3 klasifikace přirozené trvanlivosti dle ČSN EN 350-1,2, nerez nebo žárově zinkovaná ocel s krycí barevnou vrstvou, kámen.
- Pro zpevněné plochy jsou buď znovuvyužity stávající dlažební kostky a obrubníky nebo nové kamenné obrubníky a kamenná dlažba.



**Příloha č. 3: Grafické znázornění a specifikace oddělovaných nemovitých věcí k budoucímu prodeji
(nahrazuje Přílohu č. 3 Kupní smlouvy)**



Příloha č. 4: Stav parkovacích stání (nově přílohou č. 5 Kupní smlouvy)



Příloha č. 5: Carnea Projekt-grafické znázornění (nově přílohou č. 6 Kupní smlouvy)



