



## KUPNÍ SMLOUVA

č. 2013/OMP/0162

uzavřena 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 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), parcela č. 353/3 o výměře 166 m<sup>2</sup> (ostatní plocha), parcela č. 364 o výměře 140 m<sup>2</sup> (ostatní plocha), parcela č. 367 o výměře 160 m<sup>2</sup> (ostatní plocha), parcela č. 368 o výměře 163 m<sup>2</sup> (zahrada), parcela č. 370/1 o výměře 99 m<sup>2</sup> (ostatní plocha), parcela č. 370/2 o výměře 146 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří) a parcela č. 371 o výměře 295 m<sup>2</sup> (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 Nemovitostí 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 čtyřicetřímilionypětsetdesettisíc 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 šestnáctmilionůčtyřistačtyřicetřítisíce 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 dvacetsedmmilionůšedesátsedmtisíc 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 čtyřicetřímilionypětsetdesettisíc 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 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 spořitelna, 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 nezatiží 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 kteréhokoliv 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 sepisu 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 energii, 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 tři 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 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 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 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 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 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 m<sup>2</sup> (ostatní plocha), a spoluvlastnický podíl id. 1/3 parcely č. 372 o výměře 223 m<sup>2</sup> (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 jedenmiliontřístasedmnácttisícčtyřistašedesát sedm 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 jedenmiliondvěstědevatenácttisícšedesát sedm 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 obecně závazná vyhláška 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 opravě vad vytykaných 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 zastavěnosti 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



V Praze dne 22-04-2013

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

**A. dům čp. 77, ul. Moskevská č. 4, kú. Vršovice**

NEBYTOVÉ PROSTORY V DOMĚ MOSKEVSKÁ 77/4							
číslo nebytového prostoru dle výpočtového listu	podlaží	výměra v m <sup>2</sup>	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/m<sup>2</sup>/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:

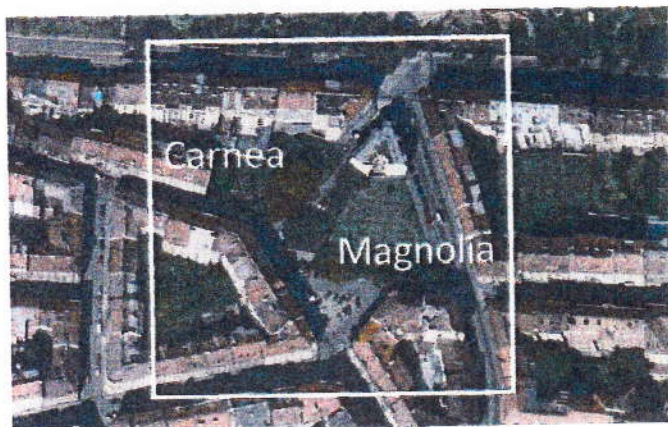
Městská část Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje

#### 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, bezjmenná 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 bezjmenná 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 rozříštěnosti 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 dostupnost 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.

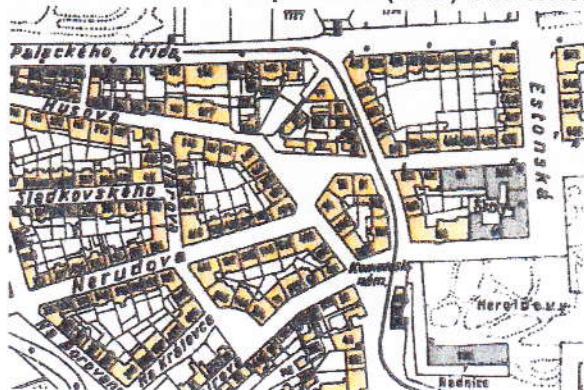
- 2.4.7 V zájmovém území projekt limituje umístění páteřních sítí technické infrastruktury: kabelové vedení 110 kV v tunelu, kolektoru nebo kanálu prochází pod všemi pozemky řešeného území Carnea (p.p.č. 351, 353/1, 353/3, 359/5, 359/1, 359/2) a ulicí Krymskou. Optický kabel v kabelovodu prochází ul. 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).

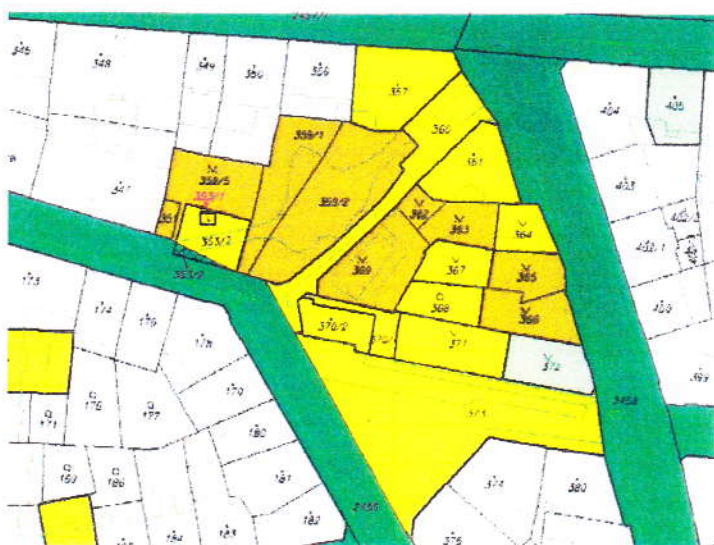
Současně platný kód míry využití území pro řešené rozvojové území Magnolia je H (KPP 2,2). Tento limit HPP neumožňuje realizovat urbanistickou koncepci, jež předpokládá doplnění blokové zástavby a stávající výškové hladiny. Oddělení koncepce a rozvoje navrhuje úpravu na hodnotu kódu míry využití území 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 <sup>2</sup> )
celkem	2 793,00
<b>KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ</b>	
KPP	<b>3,2</b>
HPP	<b>8937,6</b>
HPP stávajícího domu č.p. 77	1360,0
zbývá max HPP	<b>7577,6</b>
PODLAŽNOST	6,00
KZP	0,53
KZ	0,20
zast.plocha	1489,60

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

#### "Carnea"

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

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

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



## POZNÁMKY:

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

### KPP - Koeficient podlažních ploch

Max. kapacita fční plochy = KPP x Rozloha fční plochy

$KPP = \text{Max. kapacita fční plochy} / \text{Rozloha fční plochy}$

### Podlažnost

Podlažnost = celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha

### KZP - koeficient zastavěné plochy

$KZP = KPP / \text{Podlažnost}$

### KZ - Koeficient zeleně

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

$KZ = \text{Min. podíl započitatelných ploch zeleně} / \text{Rozloha fční plochy}$

( 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 přílehlým 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 blokovaná 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 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 amfiteátretem 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. zeď 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.



#### **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 odsunutě 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.

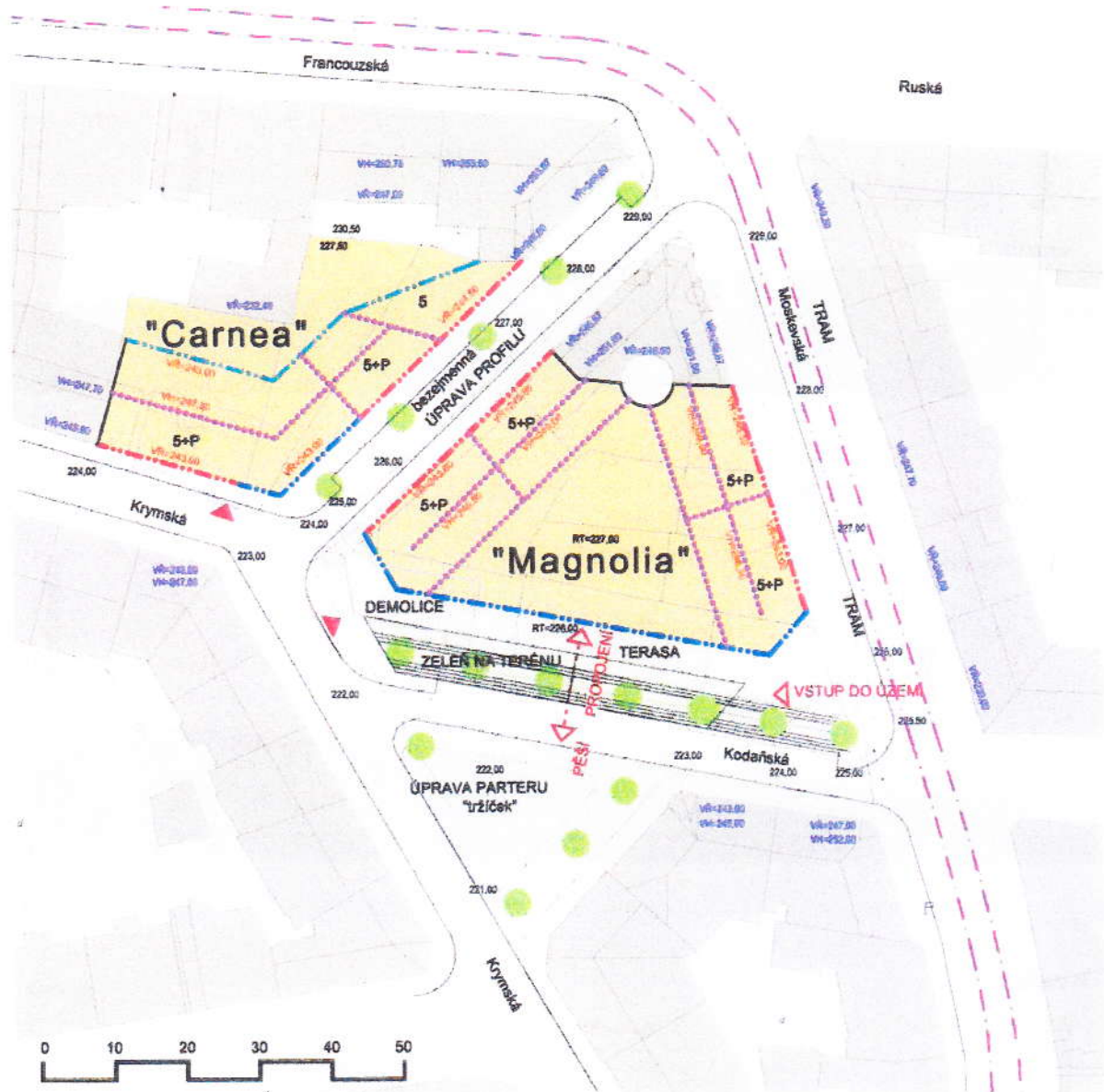
##### **4.13.3 Uspořádání zeleně**

regulačními prvky jsou plochy zeleně a liniová zeleň.



## 5 Výkresové přílohy

### 5.1 Situace



#### LEGENDA

##### ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PRVKY

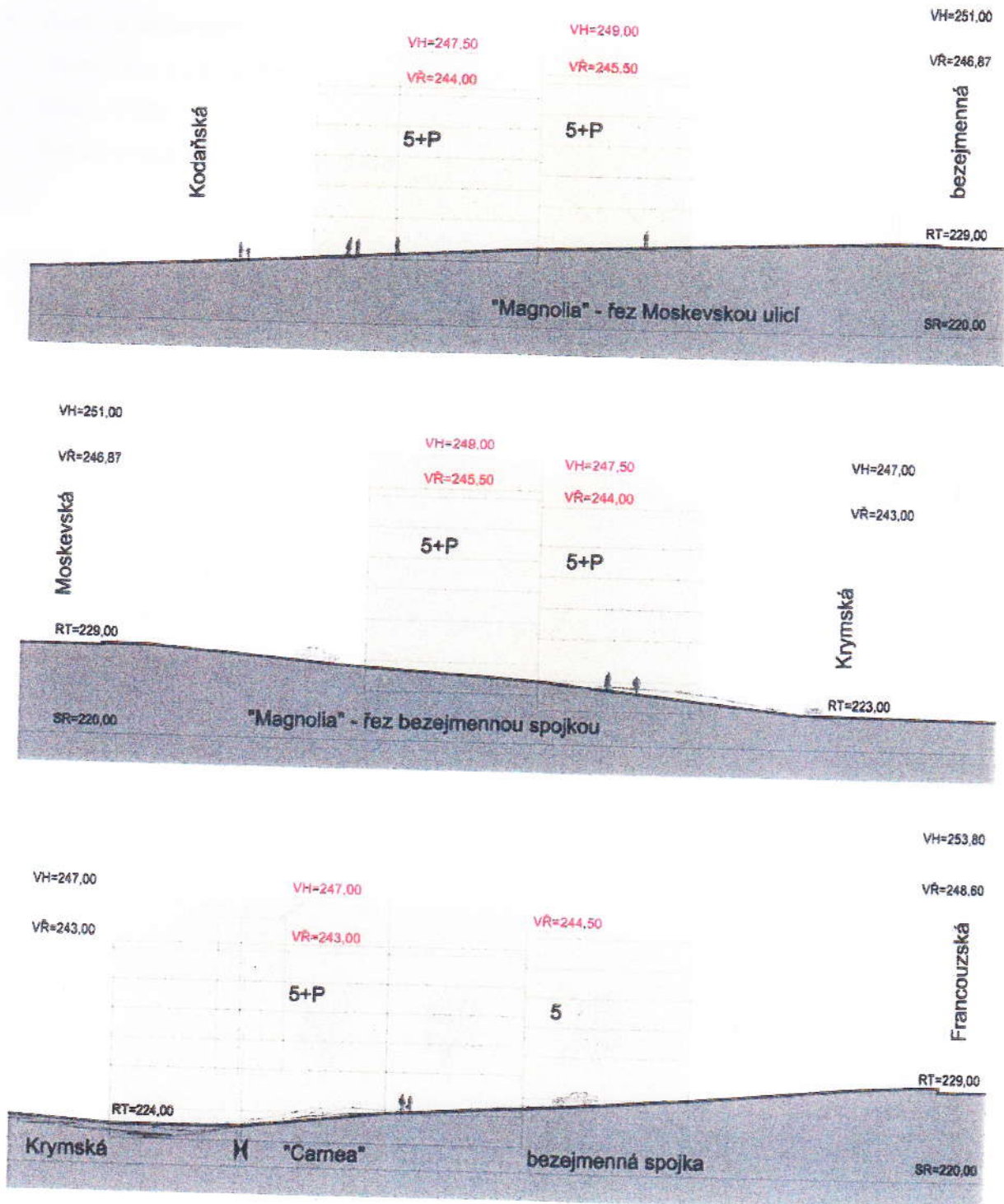
- ZASTÁVITELNÁ PLOCHA - OBJEKTY NAVRHOVANÉ
- PĚŠÍ VEŘEJNÝ PROSTOR
- STAVEBNÍ ČÁRA VNĚJŠÍ - UZAVŘENÁ, ZÁVAZNÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA VNĚJŠÍ - UZAVŘENÁ, NEPŘEKROČITELNÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA VNITŘNÍ - UZAVŘENÁ, NEPŘEKROČITELNÁ
- VR=246.50 MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ŘÍMSY
- VH=249.00 MAXIMÁLNÍ VÝŠKA HŘEBENE (ATIKY)

##### DOPLŇKOVÉ REGULAČNÍ PRVKY DOPORUČENÉ

- ZELEN NA TERÉNU
- STROMY (SCHEMA)
- DOPORUČENÝ TVAR STŘECHY
- VJEZD DO GARÁŽÍ
- VSTUP DO ÚZEMÍ, PĚŠÍ OSA
- OBJEKTY STÁVAJÍCÍ
- OBJEKTY BOURANÉ
- VR=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. 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