

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8
729 30 Ostrava

V Ostravě 27.09.2019

Zájmový dopis - nabídka ke koupi pozemků s označením „Ostrava Slza“,
pozemky parc. č. 3457/10, 3457/41, 276/1, 276/2, 276/8, 276/9 v kú. k.
ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (lokalita Karolina) dále jen Slza.

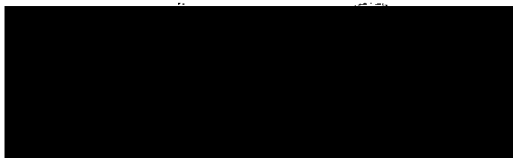
Vážení obchodní přátelé,

touto nabídkou bychom Vám chtěli potvrdit náš vážný zájem o výše popsanou nemovitost za kupní cenu ve výši : **51.000.000,- Kč** (slovy padesát jedna milionů korun českých).

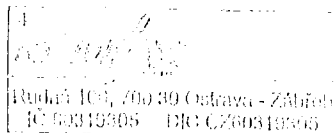
Společnost RT TORAX, s.r.o. je připravena také spolufinancovat úpravu veřejného prostoru v okolí uvažovaného pozemku ve spolupráci se Statutárním městem Ostrava.

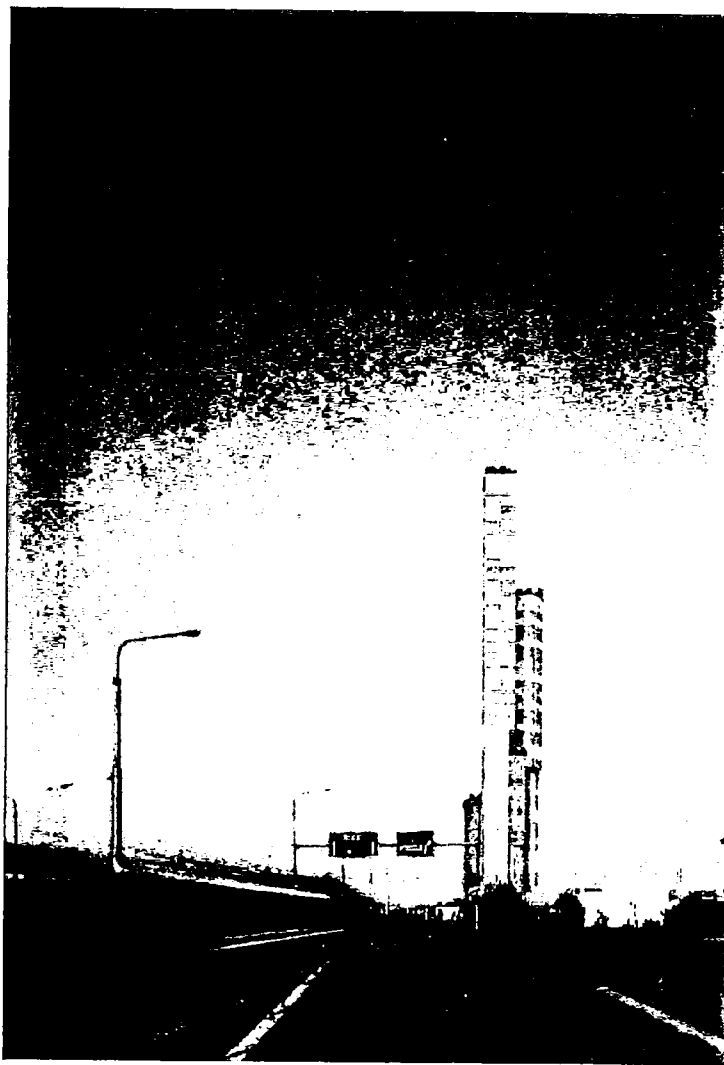
Nákup nemovitosti budeme, jako ve většině ostatních případů, financovat z části z vlastních zdrojů, zbývající část budeme financovat bankovním úvěrem, který je s naší bankou již předem projednán. Další naše varianta je téměř stoprocentní financování nemovitostním fondem, jehož předběžné stanovisko předkládáme v příloze.

S pozdravem



Tomáš Haring
jednatel společnosti





OSTRAVA TOWER !!!

ÚVODNÍ SLOVO:

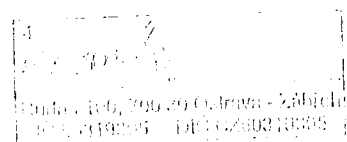


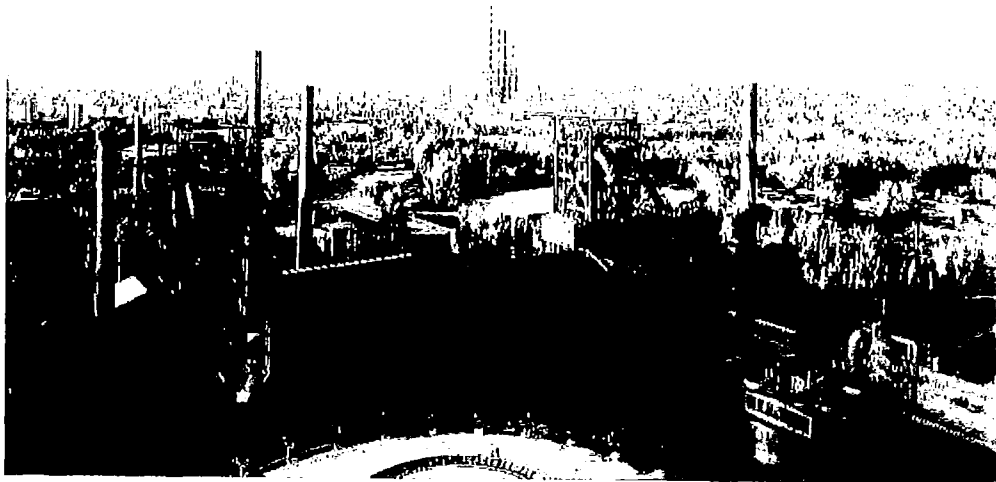
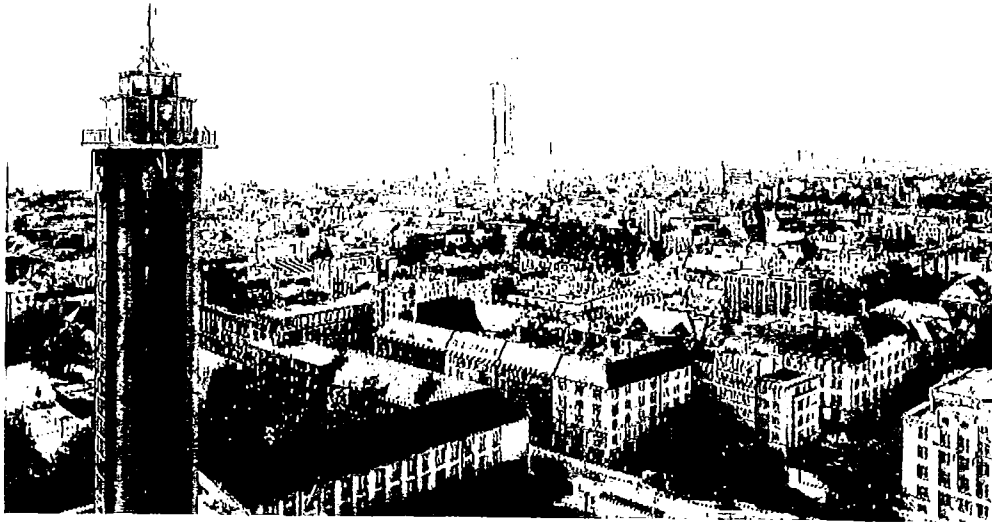
Společnost **RT TORAX, s.r.o.** byla založena v roce 1994 v Ostravě se zaměřením na poskytování komplexních služeb pro motoristy. Kromě těchto služeb vstoupila společnost úspěšně na realitní trh a v posledních letech uzavřela řadu nemovitostních akvizic.

Tomáš Häring se narodil a vyrostl v Ostravě a je spoluzakladatelem skupiny RT TORAX. Má 25 let zkušeností v automobilovém průmyslu, realitním a developerském průmyslu.

Ostrava Tower je unikátní projekt na kterém jsou uplatněny všechny nejmodernější technologie šetrné k životnímu prostředí.

Ostrava Tower je výzva, kterou bychom rádi realizovali v našem regionu.





Zákres fotografie

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost vlastníka projektu	RT TORAX s.r.o.
Založena	1994
Pole působnosti	Komerční nemovitosti a automobilový průmysl
Konsolidovaná aktiva	Více než €47 mil. (2018)
Klíčové osobnosti	Tomáš Häring (výkonný ředitel, finanční ředitel, vlastník) Ing. Mgr. Radek Šnita, MBA, Ph.D. (technický ředitel, vlastník)
Počet zaměstnanců	60+
Adresa centrály	Rudná 2378/100, Zábřeh, 700 30 Ostrava, Czech Republic
Adresa druhé pobočky	Sjízdná 1158/2, 721 00 Ostrava-Svinov, Czech Republic
IČO	60319305

RT TORAX, s.r.o. byla založena v roce 1994 v Ostravě jako společnost s ručením omezeným s hlavní adresou: Rudná 2378/100, Zábřeh, 700 30 Ostrava. Toto místo je sídlem společnosti. RT TORAX také vlastní druhou velkou pobočku (hlavní předváděcí místnost pro své automobilové aktivity) na Ostravsku (adresa Sjízdná 2/1158, 721 00 Ostrava-Svinov), přičemž oba prostory mají tržní hodnotu více než [REDACTED]. Primárními zkušenostmi a zaměřením společnosti RT TORAX bylo poskytování komplexních služeb pro motoristy, poskytování finančního a operativního leasingu automobilů, záruční a pozáruční servis automobilů, prodej nových automobilů, hlavně koncernových značek ŠKODA, VW, AUDI, SEAT, jakož i nákup a prodej ojetých automobilů a poskytování všech souvisejících služeb. Společnost je finančně silná s konsolidovanými aktivy přesahujícími [REDACTED].

Společnost prodává více než 1 000 vozů ročně, má více než 1 500 vozů v operativním leasingu a pravidelně vlastní ve skladových zásobách více než 100 vozů.

Kromě poskytování komplexních služeb pro motoristy, vstoupila společnost RT TORAX úspěšně na realitní trh a v roce 2013 koupila dceřinou společnost SPR Holding s.r.o a v roce 2015 společnost KCD4, s.r.o.. Po tomto nákupu se nemovitosti staly jejich obchodní prioritou. K nejvýznamnějším nemovitostem společnosti patří kancelářské budovy KCD 4, Pražáčka Office Park a dva významné projekty rozvoje hotelu, Hotel Legerova a Hotel Smíchov, každý s více než stovkou pokojů.

V roce 2016 byly za účelem nakládání s nemovitostmi založeny další dceřiné společnosti. Konsolidační jednotku tvoří dodnes mateřská společnost RT TORAX, s.r.o. a devět přímo ovládaných dceřiných společností.

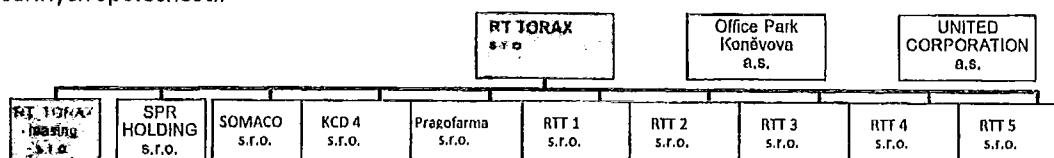


Schéma 1: Organizace společnosti skupiny RT TORAX

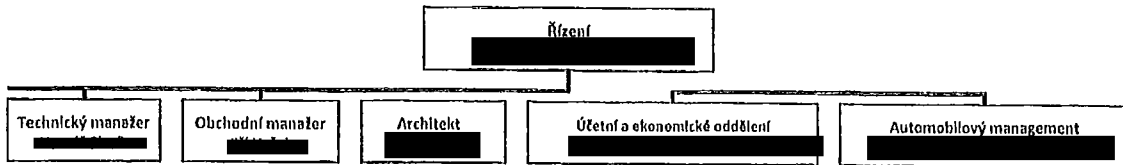
- | s. Automobilové
- Real estate

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

KLÍČOVÍ ZAMĚŠTNAVANCI PROJEKTU

RT TORAX, s.r.o. má 60+ zaměstnanců, 2 spoluzakladatele a více než 25 let úspěšné obchodní historie. Majitelé jsou zároveň ve vedoucích funkcích společnosti: Tomáš Haring a Ing. Mgr. Radek Šnita, MBA, Ph.D., Tomáš Slavík (technický manažer) a Jiří Hašek (obchodní manažer) jsou další dva klíčoví členové projektu.

Schéma 2: Organizace klíčových zaměstnanců skupiny RT TORAX



TOMÁŠ HÁRING

výkonný ředitel, finanční ředitel, vlastník



Tomáš Haring se narodil a vyrostl v Ostravě. Je zakladatelem skupiny RT TORAX s 50% vlastnictvím. Má 25 let zkušeností v automobilovém průmyslu, realitním a developerském průmyslu. Jako výkonný ředitel a finanční ředitel celé skupiny má na starosti správu, finance a rozvoj podnikání. Je také velmi silným vyjednávačem a již uzavřel smlouvy v hodnotě desítek milionů EUR. Analyzoval tržní trendy, podmínky a činnosti, na jejichž základě byly identifikovány již získané budovy skupiny RT TORAX. Tomáš Haring také formuloval strategii, která pomohla zvýšit celkovou obsazenost budov o 10 až 20% do 2 let od zavedení. Mezi jeho odborné znalosti patří také oceňování půdy a majetku, správa financí, strategické plánování, vedení týmu a vyjednávání smluv.

ING. MGR. RADEK ŠNITA MBA, PH.D.

technický ředitel, vlastník



Ing. Mgr. Radek Šnita MBA, Ph.D. je obchodním partnerem Tomáše Haringa a 50% vlastníkem společnosti. Má 25 let obchodní praxe v automobilovém odvětví a v realitním a developerském odvětví. Jako technický ředitel skupiny RT TORAX má na starosti technická řešení, jejich diagnostiku, vývoj a hodnocení. Je uznávaným odborníkem v oblasti technologií, přednáší na mezinárodních konferencích a je autorem odborných článků. Radek Šnita analyzoval technické podmínky, výhody a nevýhody každé budovy získané společností RT TORAX a identifikoval její příležitosti i hrozby. Mezi jeho odbornost patří i nejnovější technologie a moderní inteligentní řešení. Jeho největší doménou je schopnost využívat technické znalosti k ekonomickým účelům a tím správně diagnostikovat příležitosti z technické stránky.

TOMÁŠ SLAVÍK

technický manažer



Tomáš Slavík je hlavním správcem objektů, který pracuje v oblasti realitních kanceláří skupiny RT TORAX. Má téměř 20 let zkušeností se správou nemovitostí. Je držitelem řady technických oprávnění a osvědčení. Má zkušenosti s komunikací se zákazníky a obchodními partnery. Tomáš Slavík odpovídá za bezpečnost, údržbu a služby všech objektů a zajišťuje, aby vyhovovaly potřebám organizací a jejich zaměstnanců. Dohlíží na všechny smlouvy a poskytovatele služeb včetně zabezpečení, parkování, úklidu, technologie atd. Změny v oblasti správy budov aplikoval na všechny hlavní budovy, které vlastní skupina RT TORAX, což snížilo provozní náklady o 6 až 12%.

JIŘÍ HAŠEK

obchodní manažer



Jiří Hašek je realitní makléř s více než 10 lety zkušeností s prodeji rezidenčních a komerčních nemovitostí a má historické zkušenosti s prací v realitních kancelářích, kde se naučil a získal zkušenosti s propagací budov, domů, kancelářských míst a bytů, online marketingem i se zákaznickým servisem. V současné době má na starosti sledování cen nemovitostí, propagaci nemovitostí RT TORAX, hledání tržních příležitostí a posilování obchodních vztahů s obchodními partnery a klienty. Dále zodpovídá za analýzu výpisů nemovitostí, identifikaci potenciálních zákazníků, jejich kontaktování, prohlídky na místě, vypracování smluv o nemovitostech a zodpovídání případných dotazů od klientů.

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

ZKUŠENOSTI S PROJEKTY V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Společnost RT TORAX má za sebou úspěšné zkušenosti díky důsledné identifikaci a akvizicím atraktivních realitních projektů s vysokým výnosovým potenciálem. V průběhu let si RT TORAX vybuodovala silnou reputaci na pražském realitním trhu, což společnosti umožňuje neustále zlepšovat identifikaci příležitostí, vztahové sítě a optimalizaci nákladů a obsazenosti.

Tabulka 1: Realitní projekty skupiny RT TORAX v současnosti a v minulosti

	Rok investice	Rok (plánovaného) výstupu	Investovaná částka	Čistý roční provozní zisk		Obsazenost		Celkový výnos (prognóza)	Aktuální tržní hodnota
				Původní	Vyřešený	Původní	Vyřešený		
Karolíny Světlé 8 Praha 1	2014	2016							
KCD 4 Praha 9	2015	2021							
Pražčka Office Park – Praha 3	2016	2022							
Hotel Smíchov Praha 5	2019	2025							
Hotel Legerova * Praha 2	2017	n/a							

* Tržní hodnota hotelu po rekonstrukci bude přibližně €20.2 mil

První významný realitní projekt byl v roce 2014, kdy společnost RT TORAX rozšířila své aktivity akvizicí komerční budovy Karolíny Světlé 8 v pražském regionu z [redacted]. Během dvou let pod vedením RT TORAX se společnosti podařilo zvýšit obsazenost na 100 % a v roce 2016 budovu prodat za [redacted].

KCD 4 byla druhým počinem v oblasti nemovitostí, objekt byl zakoupen za [redacted] v roce 2015. Společnost opět zvýšila obsazenost ve srovnání s předchozím majitelem (významný nárůst ze 60 – 70 % na více než 90 %) a v současné době ji plánuje provozovat do roku 2020. Strategii pro odchod je refinancování bankovního úvěru nebo prodej aktiv. Minimální prodejní cena založená na současných tržních nabídkách je stanovena na [redacted].

Následující rok po zakoupení KCD 4 získala společnost RT TORAX objekt Pražčka Office Park za [redacted]. Vedení opět dosáhlo zvýšení obsazenosti – z původních 80 % na plnou obsazenost 100 %. Společnost již obdržela několik současných tržních nabídek od potenciálních kupců s nabídkami vyššími, než je výše uvedená kupní cena. RT TORAX plánuje buď refinancovat aktivum, nebo prodat budovu za částku vyšší než minimální prodejní cenu, která je stanovena na základě orientačních nabídek na [redacted].

Hotel Legerova byl zakoupen jako developerský projekt s cílem zajistit relativně obtížnou dokumentaci a stavební povolení umožňující rekonstrukci, což nakonec významně zvýšilo hodnotu budovy. Společnost na konci roku 2018 získala územní rozhodnutí na dostavbu Hotelu s kapacitou 100 pokojů, v současné době vyřizuje stavební povolení, které bude vydáno v prvním kvartálu 2020. Po rekonstrukci plánuje RT TORAX budovu dlouhodobě pronajmout provozovateli hotelů, nebo ji v případě atraktivní nabídky prodat.

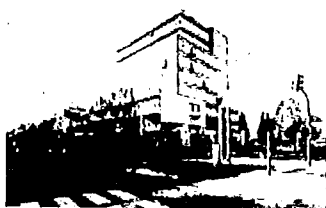
Hotel Smíchov je podobným developerským projektem jako Hotel Legerova. Tato nemovitost byla zakoupena za [redacted] v únoru 2019 a již zahrnuje stavební povolení. Po rekonstrukci bude budova kapacita 112 pokojů dlouhodobě pronajata hotelovému řetězci.

Obrázek 1: Fotografie vybraných realitních budov skupiny RT TORAX

KCD 4



Pražáčka Office Park

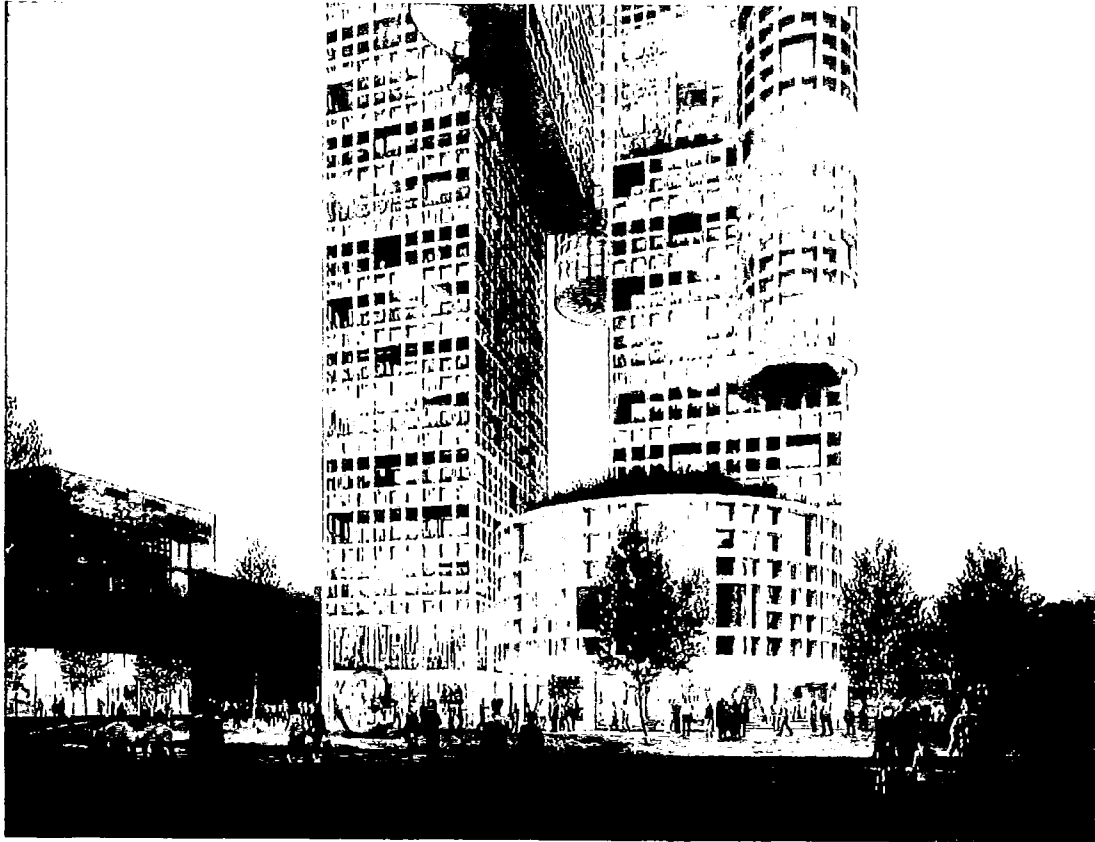


Hotel Smíchov



Hotel Legerova





OSTRAVA TOWER !!!

ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH

Textová část
09/2019

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o stavbě

Název stavby: **OSTRAVA TOWER III**
POLYFUNKČNÍ BUDOVA NOVÁ KAROLÍNA - OSTRAVA

Místo stavby: **Lokalita Nová Karolina**


Parcely č.: **3457/10, 3457/41, 276/1, 276/2, 276/8, 276/9,**

Kat. úz.: **k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (lokalita Karolina)**

Předmět dok.: **architektonická studie na novostavbu výškové stavby v centru Ostravy**

Údaje o investorovi


RT TORAX s.r.o.
Rudná 2378/100, Zábřeh, 700 30 Ostrava
IČO: 05098441
Zastoupená předsedou představenstva:
Tomáš Häring



Údaje o zpracovateli dokumentace

CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS
Dominikánské nám. 2, Brno 602 00
IČ 03887707
Ing.arch. **Ondřej Chybík**, MAS ETH
Ing. arch. **Michal Křištof**

STUDIO ANARCHITEKT S.R.O.
Chocholouškova 35/8, 18000 Praha 8
IČO: 28389204
MgA. Jiří Soukup



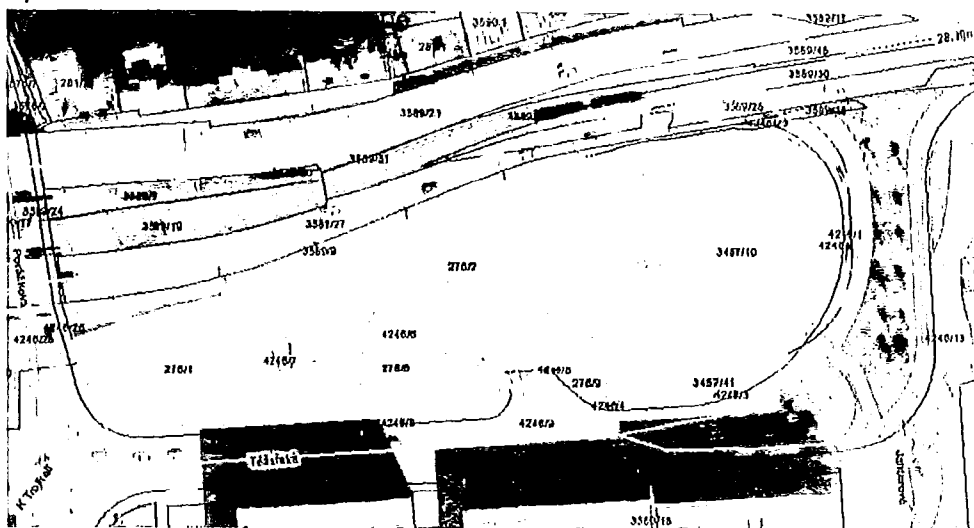
LOOM ON THE MOON S.R.O.
Heřmanova 829/14, 17000 Praha 7
IČO 02998041
Ing.arch. **Martin Hejl**

ÚDAJE O ÚZEMÍ

Území o rozloze téměř 8300 m² ve tvaru slzy s výborným napojením na rychlostní silnici a městskou hromadnou dopravu. Pro stavbu je vydané platné územní rozhodnutí. V případě, že je budoucí investor nebude chtít využít, je nutné se řídit základními regulačními podmínkami pro danou lokalitu. Z hlediska typu zástavby by mělo jít o architektonicky kvalitní vícepodlažní objekt/soubor objektů městského typu, který odpovídá poloze v centrální části města s funkcí bydlení či občanské vybavenosti. Nově navržený objekt by měl do budoucna tvořit výškovou dominantu území. Výšková úroveň by měla být minimálně 12 nadzemních podlaží.

MÍSTO STAVBY

Vymezení řešeného území



- pozemek parc. č. 3457/10, o výměře 2 607 m²
- pozemek parc. č. 3457/41, o výměře 120 m²
- pozemek parc. č. 276/1, o výměře 2045 m²
- pozemek parc. č. 276/2, o výměře 3187 m²
- pozemek parc. č. 276/8, o výměře 281 m²
- pozemek parc. č. 276/9, o výměře 49 m²

Pozemky mají celkovou výměru 8 289 m² a nejsou svěřeny městskému obvodu.

Informace k vlastnictví pozemků. Předmětné pozemky statutární město Ostrava nabylo Kupní smlouvou ze dne 21. 11. 2016 od společnosti Multi Veste Czech Republic 5, s.r.o., se sídlem Olívova 2096/4, 110 00 Praha 1, IČO 27371344.

K danému území je vydáno Územní rozhodnutí č. 152/2013 – rozhodnutí o umístění stavby. Toto územní rozhodnutí bylo vydáno na základě žádosti společnosti MULTI VESTE CZECH REPUBLIC 5, s.r.o. a řeší i zastavění území předmětných pozemků. Toto územní rozhodnutí je stále v platnosti. Nabízená lokalita je dotčena umístěním inženýrských sítí, včetně staveb a technických zařízení s těmito sítěmi související – příloha Územní informace a umístění sítí 2019.

Na pozemcích se dále nacházejí billboardy, bez sjednaného smluvního vztahu.

Na pozemku parc. č. 276/2 se dále nacházejí 2 betonové nezajištěné skruže, sloužící jako ochrana inž. sítí. Vlastník těchto skruží není odboru majetkovému znám.

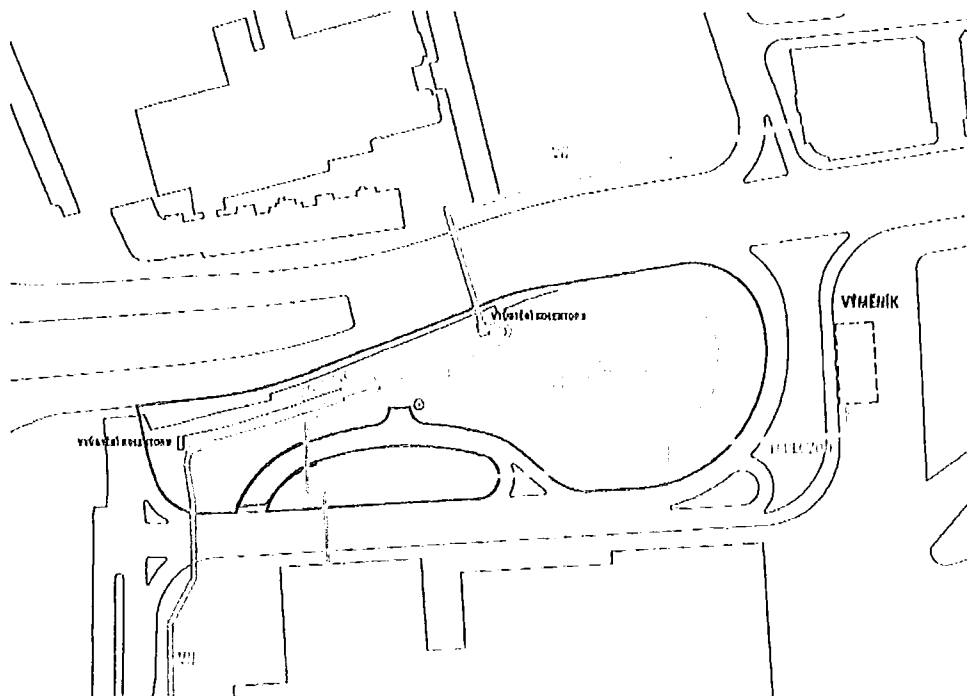
STÁVAJÍCÍ URBANISTICKÉ A PROSTOROVÉ VAZBY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Plocha pro výstavbu se nachází v centrální části Moravské Ostravy. Lokalita Nová Karolina – je soubor budov včetně technické a dopravní infrastruktury navržený v rámci plánované výstavby II. etapy v lokalitě Nová Karolina, tj. v území ohraničeném ul. 28. října, ul. Na Karolině a ul. K Trojhalí v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Stavba zahrnuje 3 administrativní budovy a 10 bytových domů ve formě solitérů nebo objektů spojených do větších celků. Rozsah výstavby II. etapy byl koncipován tak, aby po jejím dokončení vznikla ucelená část, která smysluplně doplní a naváže na již realizovanou I. etapu.

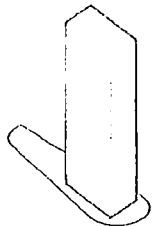
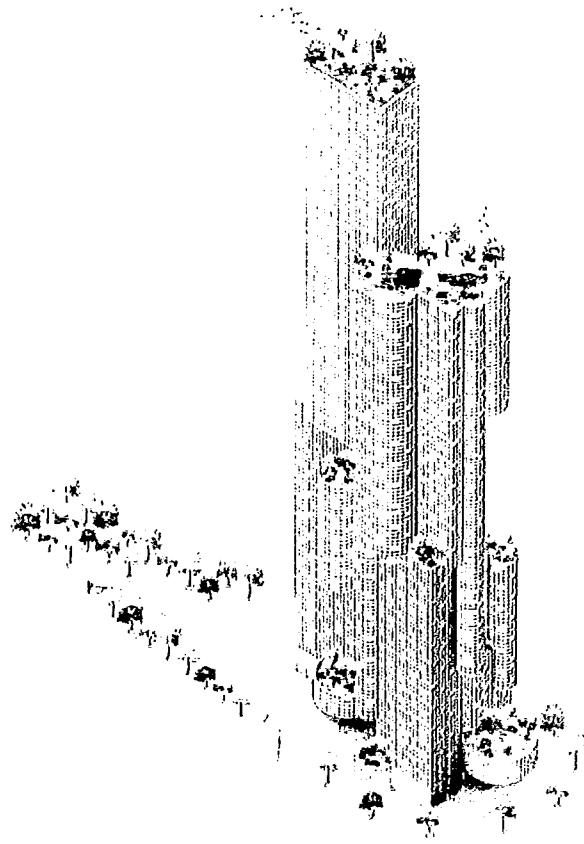
K danému území je vydáno Územní rozhodnutí č. 152/2013 – rozhodnutí o umístění stavby. Toto územní rozhodnutí bylo vydáno na základě žádosti společnosti MULTI VESTE CZECH REPUBLIC 5, s.r.o. a řeší i zastavění území předmětných pozemků. Toto územní rozhodnutí je stále v platnosti.

Zpracované a projednané regulační podmínky definují základní regulační prvky pro zastavění předmětné lokality, návrh zástavby je věcí konkrétního řešení s tím, že případné drobné odlišnosti od těchto regulačních podmínek je třeba projednat s ÚHAaŠŘ MMO a s příslušným stavebním úřadem.

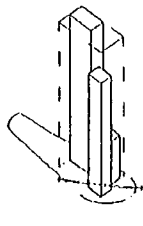
Lokalita je dotčena umístěním inženýrských sítí, včetně staveb a technických zařízení s těmito sítěmi související – příloha Územní informace a umístění sítí 2019.



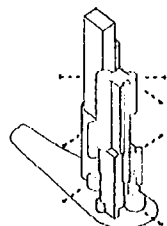
OSTRAVA TOWER!!



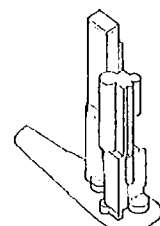
View from the East, showing the tower's profile and its base. The drawing highlights the tower's verticality and the way it tapers towards the top.



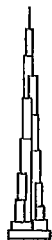
View from the West, showing the tower's profile and its base. The drawing highlights the tower's verticality and the way it tapers towards the top.



View from the North, showing the tower's profile and its base. The drawing highlights the tower's verticality and the way it tapers towards the top.



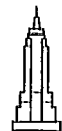
View from the South, showing the tower's profile and its base. The drawing highlights the tower's verticality and the way it tapers towards the top.



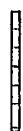
Burj Khalifa
828m
828m
828m



Taipei 101
508m
508m



Petronas Towers
452m
452m



Burj Dubai
426m
426m



Burj Al Arab
321m
321m



Eiffel Tower
324m
324m



CN Tower
553m
553m



Burj Al Jumeirah
252m
252m



Burj Khalifa
828m
828m



Burj Khalifa
828m
828m



Burj Khalifa
828m
828m



Burj Khalifa
828m
828m

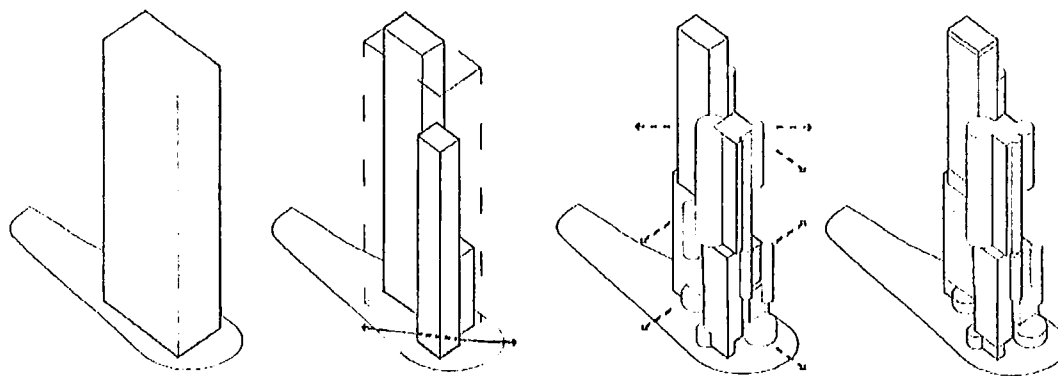
ZÁKLADNÍ SPECIFIKACE ZÁMĚRU

Ostrava Tower je nové obchodně administrativní centrum lokality Nová Karolína. Dvě věže jsou situovány v centru Ostravy v severozápadní části lokality mezi nákupním centrem Forum Nová Karolína a ulicí 28. října. Budova má výškový charakter a obsahuje 60 nadzemních podlaží a stává se nejvyšší budovou České republiky s celkovou výškou 238m.

Dvě věže tvoří vertikální hmotu, která tvoří novou dominantu města Ostravy. Svou výškou má vhodně doplnit siluetu ostravských dominant - Novou radnici, katedrálu Božského Spasitele a Vítkovice.

Obytná věž má 48 podlaží a obsahuje převážně ubytovací kapacity. Administrativní věž má 60 podlaží a obsahuje ve spodní části kanceláře, v horní části pak hotel s vyhlídkovou restaurací. Parter objektu obsahuje komerční prostory a konferenční centrum s přednáškovým sálem pro 400 lidí. Budova obsahuje společné podzemní garáže zasahující do úrovně -4 podlaží s celkovou kapacitou 748 parkovacích míst.

Parter propojuje nákupním centrem Forum Nová Karolína, ulicí 28. října a městským bulvárem ulice Jantarová. Ostrava Tower má ambice se stát novým atraktivním centrem lokality Nová Karolína. Návštěvnost místa má podpořit nové řešení parteru, které navazuje na komerční plochy, konferenční centrum a hotelové lobby.



Schématický vývoj hmotového řešení a orientace věží

ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

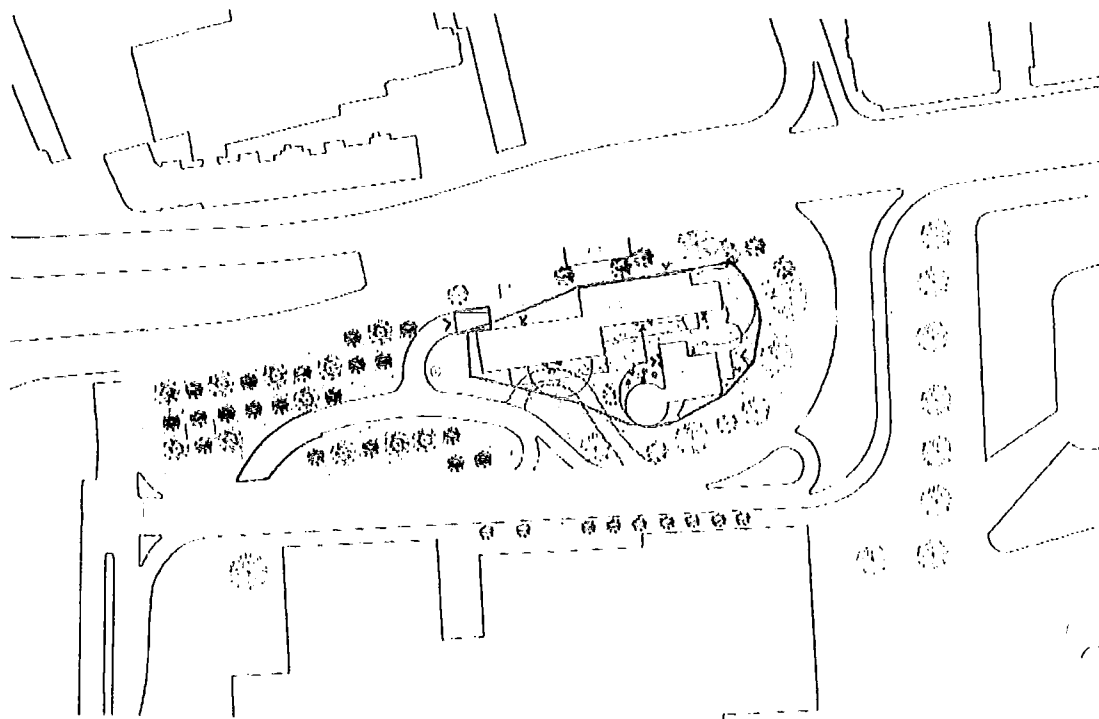
Historické jádro města je od roku 1992 městskou památkovou zónou. Cennými památkami jsou např. budova Staré radnice, funkcionalistický obchodní dům Librex, palác Elektra, Nová radnice s vyhlídkovou věží a novorenesanční katedrála Božského Spasitele.

Výšková stavba uvnitř ochranného pásma památkové rezervace musí být vždy posuzována jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům a v charakteristických panoramatických pohledech.

Základem pro vytvoření urbanistické kompozice území byly již založené prvky v území, a to zejména osa ulice - pěší zóny podél obchodního centra Nová Karolina směrem k Trojhalí, dále osy existujících nebo založených ulic Na Karolíně, Žofínská a osa silničního mostu přes Ostravici. Na přirozeném průniku těchto os vzniká nová dominanta Ostrava Tower III. Kompozice dvou úzkých věží v pomyslném středu Nové Karolíny, by mělo doplnit strukturu zástavby o nový veřejný prostor o další významné veřejné prostranství. Na rozdíl od prostranství v okolí, která jsou převážně obchodního charakteru, bude mít toto veřejný prostor okolo věží významnou společenskou funkci, stane se orientačním bodem a místem setkávání. Prostředí bude podpořeno pohodlným parkováním v podzemních plochách náměstí a klidovým prostředím s vyloučením dopravy na povrchu náměstí.

Hlavními pozitivní aspekty návrhu:

- Přínos objektu pro město i související území
- Vliv na panorama města (doplnění siluety horizontu, působení v kontextu s okolní zástavbou a krajinou, poloha v průhledech a ve volném prostoru, v kontaktu s vyhlídkovými místy města Ostrava)
- Soulad s územním plánem ve smyslu závazné části a celoměstské urbanistické koncepce
- Vliv na generovanou dopravu na území vyhlášených památkových rezervací
- Přímá dostupnost kapacitní veřejné dopravy
- Vztah ke stávající struktuře a kompozici související lokality
- Pozitivní vliv na mikroklimatické podmínky lokality (zelená fasády a střechy, fasáda čistí vzduch)
- Zajištění nároků technické infrastruktury



UMÍSTĚNÍ NA POZEMKU:

Umístění na pozemku vychází z podmínek regulačního plánu a upřesňujících podmínek výzvy. Stavební čára bude na severní straně pomyslným pokračováním uliční čáry, kterou určuje severní fasáda objektu Nová Karolína Park, avšak v minimální vzdálenosti 10 metrů od stávající komunikace 28. října. Na východní a jižní straně kopíruje hranici plochy smíšené dle ÚPO. Západní strana je stanovena jako kolmice na severní fasádu stávající budovy Fórum Nová Karolína ve vzdálenosti 10 m od plochy odplyňovacího vrtu.

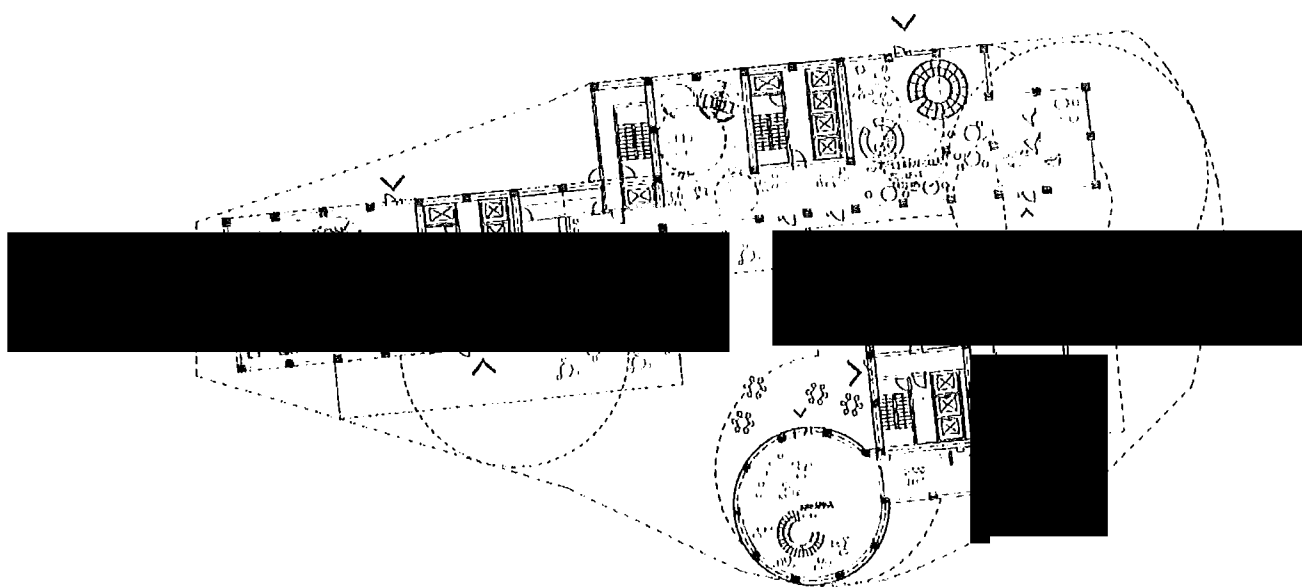
Na přiloženém schématu je znázorněno umístění dvou věží na pozemku Karolína Slza. Severní administrativní věž má obsahovat ve spodní části komerční prostory, konferenční centrum a kanceláře, v horní části pak hotel s vyhlídkovou restaurací. Jižní věž obsahuje převážně ubytovací kapacity. Budova obsahuje společné podzemní garáže zasahující do úrovně -4 podlaží s celkovou kapacitou 748 parkovacích míst.

VHODNOSTI UVAŽOVANÉHO ŘEŠENÍ, AŽ UŽ Z POHLEDU UVAŽOVANÉHO URBANISTICKÉHO, ARCHITEKTONICKÉHO, DOPRAVNÍHO, ČI FUNKČNÍHO ŘEŠENÍ

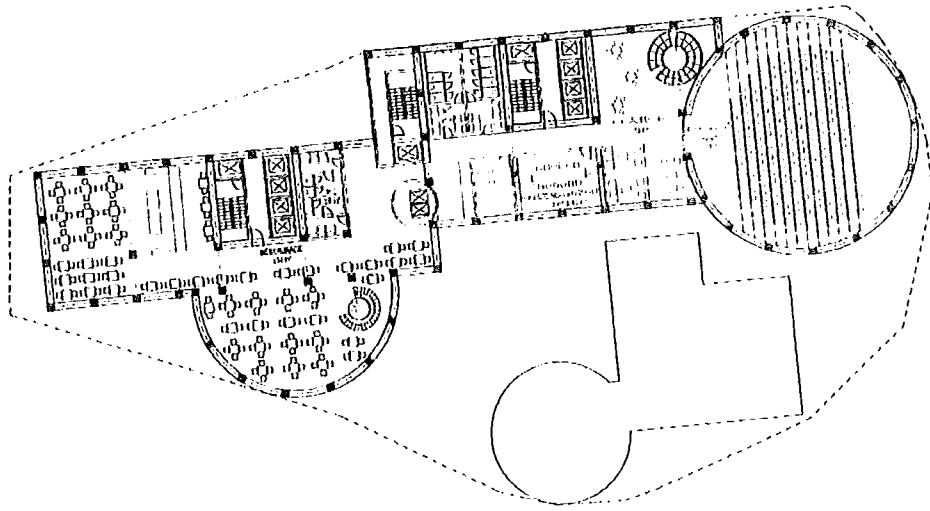
Parter propojuje nákupním centrem Forum Nová Karolina, ulicí 28. října a městský bulvár ulice Jantarová. Ostrava Tower má ambice se stát novým atraktivním centrem lokality Nová Karolina. Návštěvnost místa má podpořit nové řešení parteru, které navazuje na komerční plochy, konferenční centrum a hotelové lobby.

Budova má výškový charakter a obsahuje 60 nadzemních podlaží a stává se nejvyšší budovu České Republiky s celkovou výškou 238m.

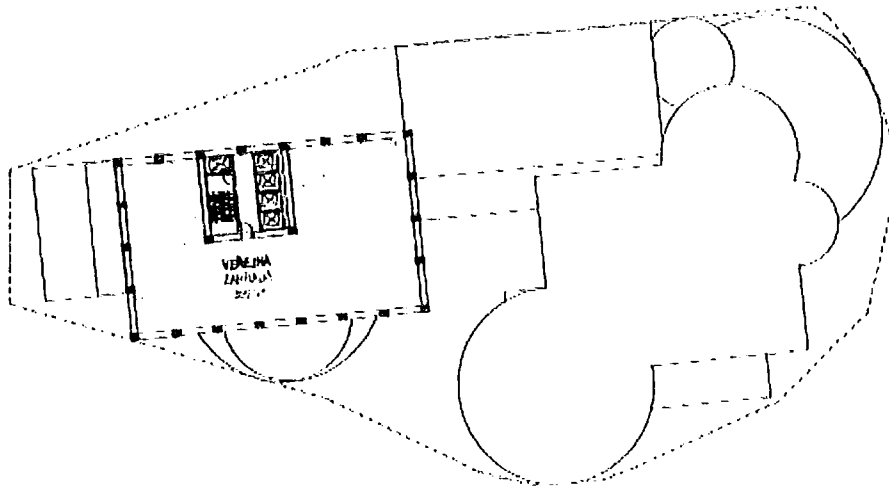
Dvě věže tvoří vertikální hmotu, která tvoří novou dominantu města Ostravy. Svou výškou má vhodně doplnit siluetu ostravských dominant - Novou radnici, katedrálu Božského Spasitele a Větkovice.
– viz zákresy do fotografií.



Půdorys parteru



půdorys restaurace/kongresové centrum



Půdorys sky garden

POPIS ZÁMĚRU ZEJMÉNA Z POHLEDU JEHO PŘÍNOSU PRO ROZVOJ DANÉ LOKALITY

Hlavní přínosné body pro lokalitu:

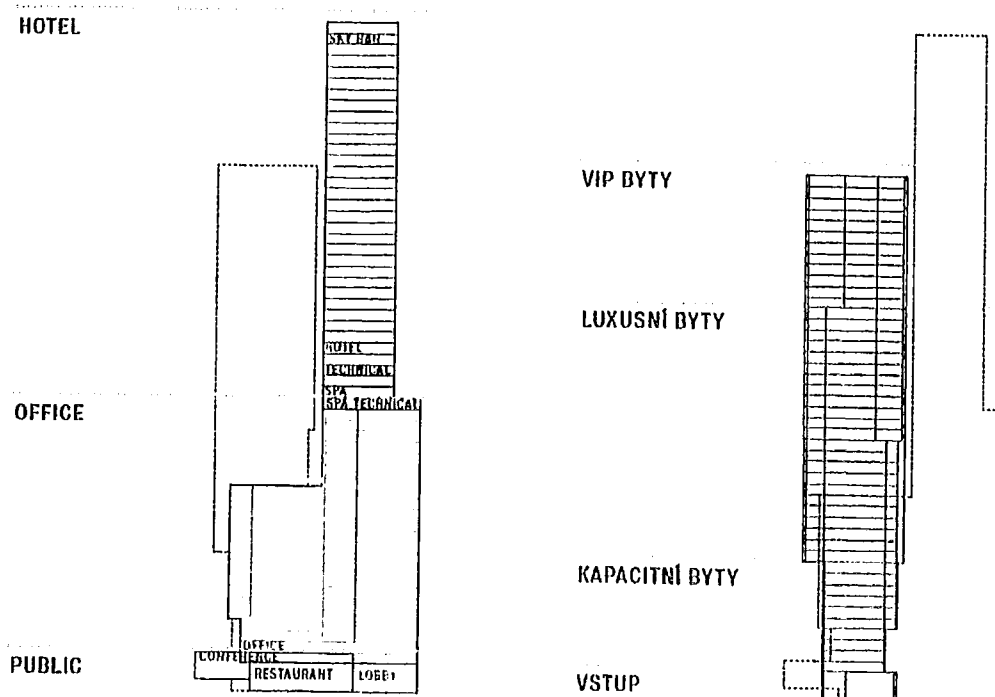
- Polyfunkční využití lokality pro širokou veřejnost (komerce, hotel, kanceláře, bydlení)
- Veřejný parter
- Vyhlídková věž v posledním 60 podlaží (238m)
- Konferenční sál s galerií pro pořádání společenských událostí
- Nové veřejné a poloveřejné prostory uvnitř budovy
- Pěší napojení lokality bez dopravní bariéry
- Cyklistické napojení lokality
- Nové dopravní napojení – autobusová zastávka
- Nové parkovací kapacity v lokalitě
- Ekologický přínos – fasáda čistící vzduch, navrhovaná zeleň
- Orientační bod / dominanta – místo setkávání
- Mediální přínos pro Město Ostrava



CELKOVÉ BILANCE AREÁLU:

Orientační plošné a prostorové údaje stavby:

- maximální plocha pozemku stavby 8 289 m²
- Minimální výška objektu ve výzvě 12 podlaží
- Minimální výška objektu (nejvyšší stavba v ČR) 238 m
- orientační počet nadzemních podlaží 60
- orientační počet podzemních podlaží 4
- hrubá podlažní plocha (HPP) 91.198 m²
- Počet bytů cca 145 Ks
- Kapacita hotelu 200 pokojů
- Ubytovací plochy 25 761 m²
- Kancelářské plochy 17 437 m²
- Bytové prostory 25 761 m²
- vyhlídková restaurace 760 m²
- technické a provozní zázemí
- podzemní parking cca 748 míst
- vstupní a komunikační prostory, výtahy
- hygienická zázemí pro návštěvníky, včetně zařízení pro zdravotně a tělesně postižené



STAVEBNÍ PROGRAM

zamýšlený budoucí způsob využití pozemků

A. Výšková část budovy

- **Kancelářské prostory**
 - vysoce kvalitní kancelářské
 - prostory doplněné provozním zázemím a zázemím pro aktivní odpočinek.
- **Bytové prostory**
 - kvalitní bytové prostory různých velikostních kategorií od 1 + 0 až po velkorozměrové apartmány orientační ukazatele:
 - poměr komunikační jádro/čistá užitná plocha 25 : 75
 - cca 10 podlaží pro bytové prostory
- **Hotelové prostory**
 - 4*-5* Hotel konferenční a wellness hotel
 - Kapacita cca 200 pokojů
 - propojeno s vyhlídkovou restaurací a výstavními prostory
- **Výstavní prostory - galerie:**
 - Jeden velký reprezentativní výstavní prostor přes minimálně 2 podlaží pro pořádání významných výstavních projektů a doprovodných společenských akcí (pro až 400 účastníků)
 - konferenční prostory učebny/přednáškové sály, salonky – ve spojení s hotelovým provozem
 - restaurační zařízení s rautovou místností pro VIP hosty a donátory s možností přímého propojení s veřejnou pěší zónou a s výstavním prostorem
- **Komerční prostory:**
 - obchodní jednotky a provozovny služeb s přímým napojením na stávající pěší zónu
 - restaurační zařízení/kavárna/vinárna
 - vyhlídková restaurace v některém z nejvyšších podlaží výškové budovy

B. Podzemní část budovy

- podzemní parkoviště pro cca 748 osobních automobilů v maximálně 4 podlažích
- menší obchodní jednotky s přímým napojením na vestibul

C. Komunikační a provozní prostory

- vnitřní komunikační jádro se schodišti a výtahy včetně evakuačních
- prostory pro technická a technologická zařízení (strojovny vzduchotechnických zařízení, strojovny klimatizace a vytápění/chlazení, elektrorozvodny, záložní zdroje elektrické energie apod.)
- svislé kolektory pro vedení technických a technologických zařízení
- ostatní provozní místnosti (hygienická zařízení, úklidové místnosti apod.)
- vjezdy do podzemních podlaží Karolína

TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

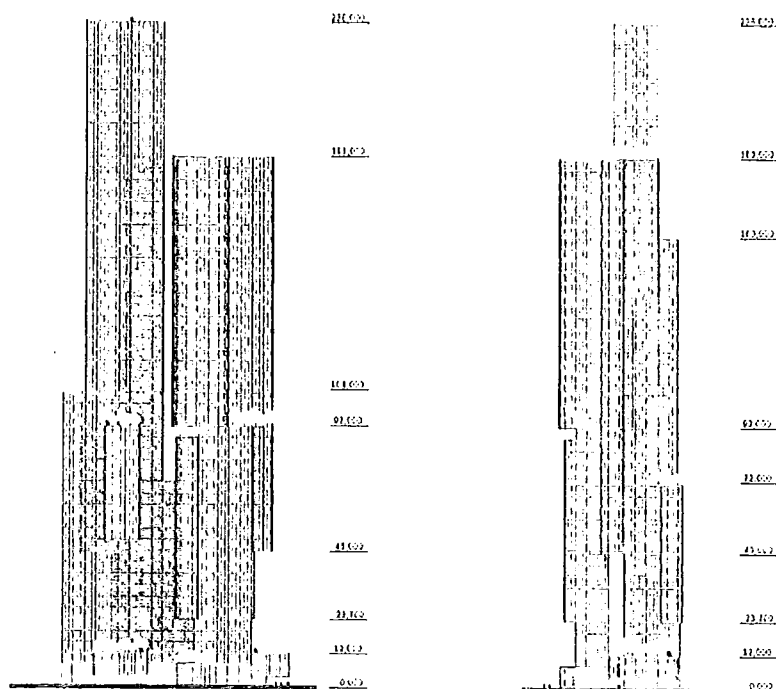
Budova má výškový charakter a obsahuje 60 nadzemních podlaží a stává se nejvyšší budovu České Republiky s celkovou výškou 238m. Unikátní objekt je řešen jako železobetonový monolitický skelet atypického tvaru se ztužujícím komunikačním jádrem s konstrukční výškou běžných podlaží 3,95 m.

Suterén objektu je umístěn na celé ploše pozemku, využívá stávající rampu do podzemních garáží Forum Nová Karolína. Podzemní část je navržena jako bílá vana, po obvodu tvořena systémem milánských stěn. Parkovací podnož má 4 podzemní podlaží a je založena základové desce a na železobetonových pilotách.

HARMONOGRAM VÝSTAVBY:

Termín podání nabídky	09/2019
Předpokládaný termín povolení stavby	12/2021
Zahájení stavby	05/2022
Dokončení stavby	05/2024
Uvedení do provozu	11/2024

POHLEDY JIŽNÍ A VÝCHODNÍ
1:1000

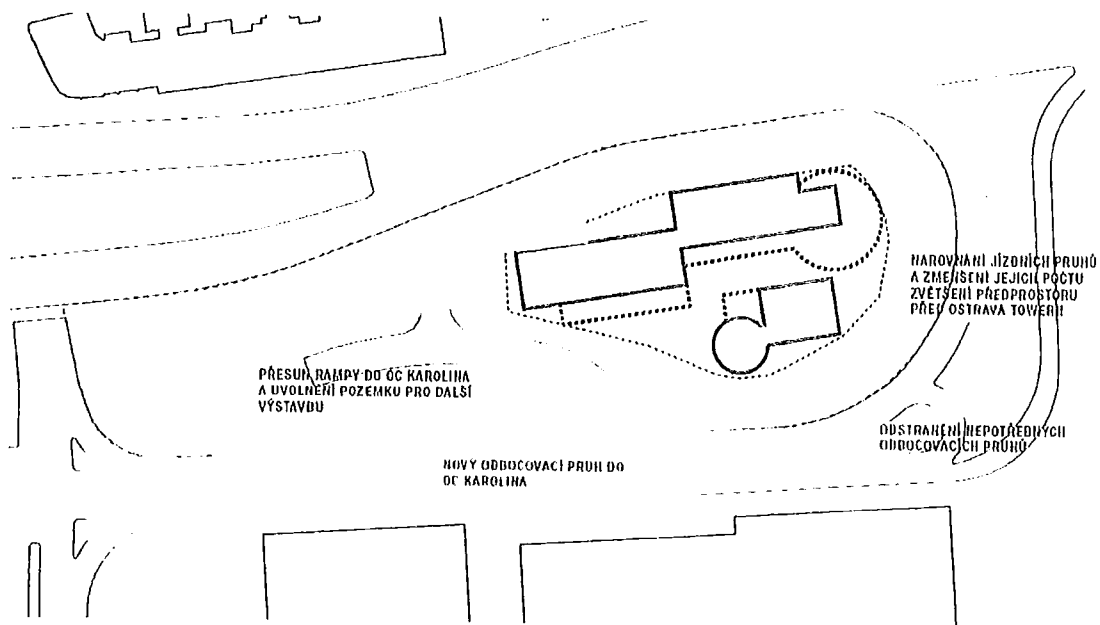


DOPRAVNÍ NAPOJENÍ:

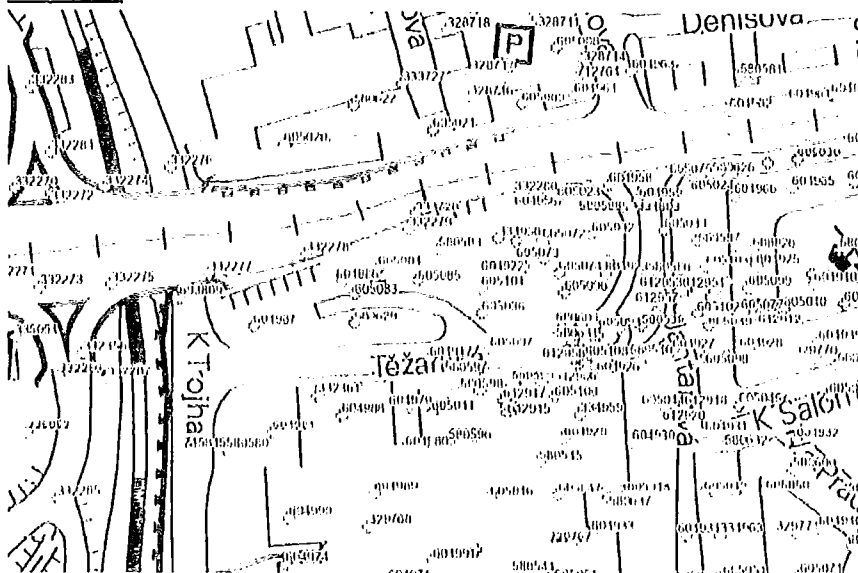
Návrh komunikačního řešení je proveden tak, aby maximálně navazoval na stávající komunikace vybudované v rámci I. etapy a okolní komunikace a zároveň umožňoval dostavbu území v dalších etapách. Administrativní objekt A bude napojen v místě stávajícího sjezdu z komunikace vedoucí do garáží nákupního centra Forum Nová Karolína z ul. Těžařská. Komunikace zde bude doplněna o nový odbočovací pruh vpravo, který by měl zajistit, že nebude docházet k blokování vjezdu do garáží nákupního centra.

Výjezd je řešen levým odbočením na stejnou komunikaci. Nový odbočovací pruh bude proveden v šířce 3 m a ve stejné skladbě jako má přilehá komunikace. Příčný spád bude 2,5 % směrem objektu a podélný sklon bude odpovídat stávající komunikaci.

Parkování pro objekt bude zajištěno ve čtyř úrovněv podzemní garáži a částečně i na povrchovém parkovišti u severní fasády objektu. Celkem je navrženo 795 stání, z toho 748 stání v garáži (15 stání vyhrazeno pro TP osoby) a 47 stání na povrchu krytých lehkým přístřeškem. Vjezd na povrchové parkoviště je navržen z místní komunikace.



GEOLOGIE



Základová spára výškového objektu se 4 podzemními podlažními bude umístěna v prostředí miocenních jíílů, pod hladinou podzemní vody, která se vyskytuje v úrovni cca 3,5 – 5,5 m pod terénem. Na základě výše uvedených skutečností, zejména vzhledem k úrovni hladiny podzemní vody, **charakterizujeme podmínky pro zakládání staveb jako složité**. Z pohledu náročnosti s přihlédnutím ke statickým hlediskům projektované stavby – výškové budovy s 4 podzemními podlažními můžeme označit konstrukci plánované stavby jako **náročnou**.

Základová spára projektovaného objektu bude vzhledem k projektované hloubce stavby situována do vrstvy miocenních jíílů GT4. Dle geologické stavby lokality a rozsahu stavebního záměru je možné provést založení stavby buď jako hlubinné na pilotách vetknutých do podložních miocenních jíílů, nebo plošně na základové desce.

Archivní průzkumy v lokalitě zahrnovaly převážně monitorovací a sanační vrty, které poskytují dostatečný podklad pro obecné posouzení geologických poměrů. V dalším stupni projektové přípravy je však nezbytné provést podrobný inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum.

Podrobněji viz Rešeršní IG a HG posouzení zpracovaný Ing. David Muška 09/2019



Certifikace objektu:

LEED je globálně uznávané certifikační schéma s nejrychleji rostoucím počtem certifikací. Hodnotí budovu při jejím vzniku (New Construction či Core&Shell) nebo při pozdějším provozu (Existing Building: Operation and Maintenance EB:OM), případně lze certifikovat vnitřní vybavení nájemních prostor (Commercial Interiors). Certifikace hodnotí dopad na okolí, spotřeby vody a energie, použité materiály, kvalitu vnitřního prostředí a uživatelské kvality nutné pro efektivní práci.

LEED je systém s otevřeným a progresivním vývojem. Od poloviny roku 2015 je nutné posunout laťku požadavků výš v systému LEED v4. LEED nabízí široké spektrum alternativních plnění jednotlivých kreditů pro Evropu v rámci evropských norem a zvyklostí. Certifikace má ze všech systémů nejkvalitnější hodnocení energetické náročnosti budovy v rámci dynamického počítačového modelování.

Budova Ostrava Tower bude realizována podle certifikátu LEED PLATINUM.



FASÁDA ČISTÍCÍ VZDUCH:

Nová budova Ostrava Tower je zajímavá nejen svým vzhledem, ale i pozitivním vlivem na životní prostředí. Je to díky Pureti, což je vodní roztok aplikovaný na vnější část budovy. Jedná se o fotokatalýzu (proces reagující na světlo), která zbavuje vzduch od látek znečišťujících ovzduší. Dokáže čistit tolik vzduchu, jako by na stejném místě bylo vysázeno cca 500 stromů.

Beton, asfalt a další stavební materiály - ošetřené systémem PURETI a vystavené světlu - aktivně a nepřetržitě snižují nepříjemné skleníkové plyny (NO_x a SO_x) a částice (PM 2,5 a PM 10), které způsobují smog. Dopad je silný, plocha 6000 m² odstraní jednu tunu NO_x za rok.

ŘEŠENÍ ZELENĚ:

Ostrava Tower je unikátní projekt na kterém jsou díky zhoršeným ekologickým podmínkám v regionu uplatněny všechny nejmodernější technologie šetrné k životnímu prostředí. Fasády obou věží Ostrava Tower jsou doplněny zelení v podobě balkonů, dvojité fasády a vertikální zahrady. Nová budova Ostrava Tower je zajímavá nejen svým vzhledem, ale i pozitivním vlivem na životní prostředí.

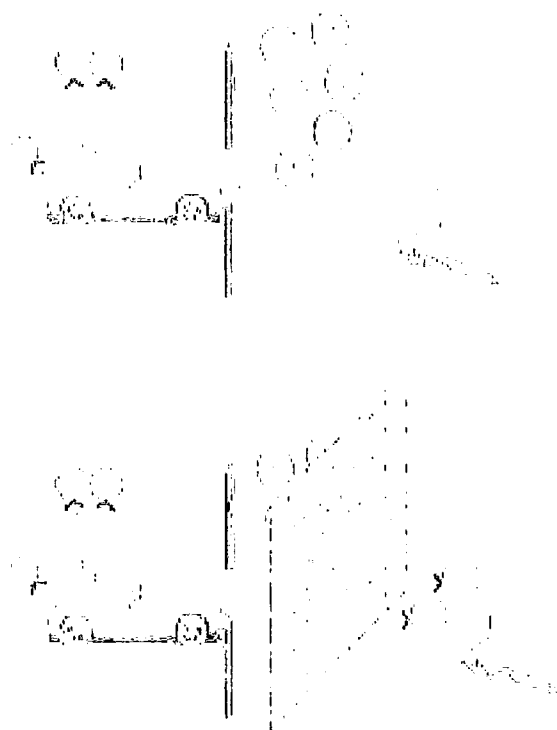
Zelená fasáda funguje jako tepelná izolace - snižuje únik tepla, ročně lze ušetřit až 13 % výdajů na topení. V horkých letních měsících může naopak nahradit klimatizaci, protože dům aktivně ochlazuje. Vhodné druhy popínavých rostlin chrání fasádu domu před vlhkostí. Zeleň má moc pohlcovat nečistoty a produkovat kyslík, čímž zlepšuje ovzduší obyvatelům domu i jeho blízkému okolí. Výhodou zelené fasády je rovněž její schopnost odrážet hluk, rostliny tak představují významnou součást protihlukových opatření.

„Městské tepelné ostrovy jsou čím dál tím naléhavějším problémem, který negativně ovlivňuje kvalitu urbanizovaného prostředí a tím i kvalitu života samotných obyvatel. Jako Rada se v tomto ohledu dlouhodobě angažujeme a poukazujeme na důležitost a význam zelených střech a fasád, jež jsou díky svým vlastnostem schopné budovy ochlazovat a vytvářet tak nejen příjemnější, ale zejména zdravější městské prostředí. Proto vítáme i nově přijatý Implementační plán Adaptační strategie na klimatickou změnu pro roky 2018 až 2019, jehož cílem je mimo jiné snížit negativní vliv extrémních teplot v

metropoli a zmenšit rozsah tepelného ostrova prostredníctvom rozvoje konceptu zelenej infrastruktúry," vysvetľuje Simona Kalvoda, výkonná riaditeľka Českej rady pro šetrné budovy.

Zelené strechy dokážu znížiť teplotu v mestských zástavbách o viac než 8 °C

S prehrievaním miest a elimináciou tepelných ostrovov môžu pomôcť zelené strechy a fasády. Ty dokážu budovy a ich okolie ochladiť, zvyšujú energetickú efektívnosť stavieb a príznivo ovplyvňujú i biodiverzitu danej lokality. „Rastliny prostredníctvom mechanizmu evapotranspirácie zaisťujú, ako ochladzovanie vlastných tkanív, tak celé plochy strechy a jej okolie. Podmienkou je samozrejme funkčná zelená strecha s živou vegetačnou vrstvou. V intenzívnej zástavbe môže stoprocentná aplikácia zelených strech na strešnú krajinu znížiť za horúcich dní teplotu v zástavbe až o 8,3 °C,“



E. EKONOMICKÉ UKAZATELE

- Cena pozemku - nabídka	51 mil Kč
- hrubá podlažní plocha (HPP)	90.000 m2
Kanceláře HPP	17 437 m2
Byty HPP	25 761 m2
Hotel HPP	18.475 m2
Konference HPP	950 m2
Retail HPP	4.673 m2
Suterén HPP	26.771 m2
Ostatní	500 m2
CELKOVÁ HPP	89 678 M2
CELKOVÁ ČISTÁ PLOCHA	62 775 M2
PŘEDPOKLÁDANÉ INVESTIČNÍ NÁKLADY	2.6 MLD Kč

C. Regulační podmínky

- platný územní plán stanovuje pro plochu vymezenou stavební čarou způsob využití „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“. Slouží pro bydlení a občanské vybavení integrované převážně v domech městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.
- stavební čára nepřekročitelná bude na severní straně pomyslným pokračováním uliční čáry, kterou určuje severní fasáda objektu Nová Karolína Park, avšak v minimální vzdálenosti 10 metrů od stávající komunikace 28. října. Na východní a jižní straně kopíruje hranici plochy smíšené dle ÚPO. Západní strana je stanovena jako kolmice na severní fasádu stávající budovy Fórum Nová Karolína ve vzdálenosti 10 m od plochy odplyňovacího vrtu.
- nově navržený objekt by měl do budoucna tvořit výškovou dominantu v území. Výšková úroveň je stanovena min. hladinou 12 NP. Střecha plochá, shodné řešení s okolními objekty (může být popř. skořepina či jiné geometrické tvary). Fasáda bude provedena soudobými materiály, bude respektovat kompoziční principy a měřítko.
- maximální plocha pro zastavění nadzemním objektem je dána stavební čarou nepřekročitelnou, pro podzemní podlaží je možno využít celou plochu pozemku.
- Objekt bude napojen z ul. Těžařská, bude respektován vjezd do stávajících podzemních garáží OC Karolína.
- Parkování bude řešeno v souladu s ČSN 736110 a bude umístěno pod terénem. Objekt bude napojen z ul. Těžařská, bude respektován vjezd do stávajících podzemních garáží OC Karolína.
- Chodníky budou probíhat po obvodu uličních fasád a navazovat provozně na okolní trasy.
- Všechny předmětné pozemky jsou hustě zasíťovány, z toho některé inženýrské sítě jsou ve vlastnictví SMO, spravované OV AK, a.s. a OK, a.s.
- Některé pozemky zasahují k opěrné zdi Frýdlantských mostů. Podle „Aktualizace koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území města Ostravy“ má být výhledově stávající chodník podél Frýdlantských mostů rozšířen a změněn na stezku dělenou na část pro chodce a cyklisty, což zasáhne do severní části dotčených pozemků.

H. PŘÍLOHY ZADÁNÍ

Příloha 1 – Nabídka RT Torax

Příloha 2 – Indikativní nabídka Moneta.Money Bank

Příloha 3 – Nabídka The Jonberg Group

Příloha 4– Grafická část návrhu – formát A3

Příloha 5 – Grafická část návrhu – formát B2



Nabídka spolupráce
pro společnost

RT TORAX, s.r.o.

Ing. Filip Slezák
senior relationship manager
MONETA Money Bank

Ze dne: 19. 9. 2019

Tel.: 725 705 795

www.moneta.cz

Vážený pane Häringu,

na základě našeho jednání o možném spolufinancování investičního projektu Ostrava Tower Nová Karolína, kt. mě velice zaujalo, si Vám dovoluji předložit indikativní nabídku spolufinancování realizace tohoto projektu.

Chtěl bych Vám tímto nabídnout možnost komplexní spolupráce a profesionální obsluhy ze strany naší banky s maximálním zohledněním specifických potřeb Vaší společnosti.

Od 6. května 2016 se MONETA stala jednou z deseti největších společností obchodovaných na kapitálovém trhu v České republice podle tržní kapitalizace a postoupila významně ve svém přerodu na plně nezávislou českou banku. V procesu změny názvu jsme udělali významný pokrok, když se nám podařilo představit většinu klientů novou značku MONETA prostřednictvím našich digitálních kanálů, obchodních míst a sítě bankomatů. MONETA Money Bank, a. s. navazuje na stabilitu a důvěryhodnost GE Money Bank, a.s. a s novým názvem získáváme opravdovou, silnou a jednoznačně rozpoznatelnou identitu coby česká bankovní instituce. MONETA Money Bank patří mezi vedoucí hráče na českém bankovním trhu s širokou a kvalitní nabídkou produktů a služeb. Mezi její klienty patří více než 11 % populace České republiky. Banka má silnou pozici v retailovém a zemědělském sektoru a svoje služby zaměřuje i na malé a střední podniky. Klienti mohou vedle standardních bankovních služeb využívat také leasing automobilů a další produkty jako pojištění nebo investiční fondy. MONETA Money Bank disponuje čtvrtou největší sítí 230 poboček a více než 600 bankomatů. Naše Banka nadále investuje do nových služeb a do moderních metod pro naše klienty.

Mějte prosím na vědomí, že informace obsažené v této nabídce jsou důvěrné a jsou určeny pouze pro společnost **RT TORAX, s.r.o.** Nabídka má indikativní charakter a není návrhem na uzavření smlouvy/smluv. Obsah této nabídky a podmínky v ní uvedené je možné upravit tak, aby mohlo dojít k navození oboustranně výhodných obchodních vztahů. Poskytnutí úvěrů a dalších produktů a služeb a jejich parametrů podléhá předchozímu schválení bankou. Konečné a závazné podmínky spolupráce a její parametry budou definovány ve smluvní dokumentaci. Informace obsažené v této nabídce nemohou být poskytnuty třetí straně bez předchozího souhlasu MONETA Money Bank, a. s.

Věřím, že pro Vás bude naše nabídka zajímavá a budu se těšit na naši spolupráci.

1. Investiční financování

Klient:	RT TORAX, s.r.o
Výstředek:	MONETA Money Bank, a. s.
Výše úvěru:	Do výše max. 80% celkových investičních nákladů projektu Ostrava Tower Nová Karolína
Měna:	CZK
Typ úvěru:	Investiční, splátkový
Splatnost:	Splatnost úvěru max. 10 let, amortizace úvěru max. 25 let. Tzv. „balónová“ splátka na konci splatnosti úvěru
Čerpání:	Dle dohody, postupně, na účty subdodavatelů, dle jednotlivých smluv.
Podmínky čerpání:	Budou stanoveny schvalovatelem ve smluvní dokumentaci.
Společnost:	Dle dohody, bude upřesněno při schvalování
Úroková sazba:	[redacted]
Poplatky:	- Žádost – [redacted] - Za uzavření smlouvy [redacted] <i>poplatky jsou účtovány jednorázově po podpisu Smlouvy</i> - Za vedení úvěrového účtu (měsíčně) [redacted] - Závazková provize [redacted]
Zajištění:	Dle dohody, bude upřesněno při schvalování.
Další ujednání:	Jedná se o nezávaznou nabídku, její schválení podléhá standardnímu úvěrovému procesu v naší bance. Další podmínky a příp. kovenanty schvalovatele budou definovány ve smluvní dokumentaci.

INTERNATIONAL CONSULTING & BROKERAGE CORPORATION

Kladné stanovisko (pro financování "PROJEKT OSTRAVA TOWER")

Pro společnost: RT TORAX s.r.o., 2378/100, Rudná, Ostrava, 700 30, Česká republika

Vážený pane Häringu,

úvodem bychom Vám rádi poděkovali za dosavadní průběh našich společných jednání.

My, společnost THE JONBERG GROUP i investoři, které v jednáních zastupujeme, velice oceňujeme takový operativní a hlavně lidsky korektní přístup. Těšíme se na spolupráci s Vámi, protože přesně takových partnerů si vážíme.

Nyní již k hlavnímu předmětu této zprávy. S potěšením Vám tímto oznamujeme naše kladné stanovisko ve vztahu k financování Vašeho projektu s názvem „OSTRAVA TOWER“ o odhadovaném objemu v rozpětí 2,4 až 2,6 miliardy korun českých. Několik z našich partnerů (soukromých i institucionálních investorů), které v jednáních zastupujeme (s některými z nich jste měli možnost v průběhu komunikovat a odpovídat jim na jejich otázky), projevíli eminentní zájem o financování Vašeho projektu.

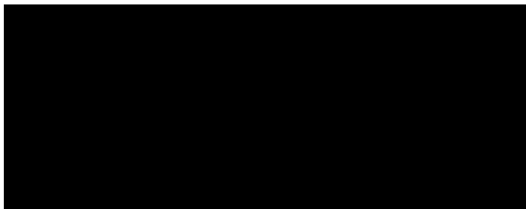
Proto Vám můžeme (za jejich souhlasu) doručit toto kladné stanovisko.

Budeme se těšit na Vaši reakci,

s úctou,

Wesley J. JONBERG
Zakladatel a Generální ředitel

24.9.2019



OZNÁMENÍ O DŮVĚRNOSTI

Informace obsažené v této zprávě jsou určeny pouze pro důvěrné použití osob nebo subjektů, kterým jsou určeny, případně k dohodnutému účelu mezi odesílatelem a adresátem této zprávy. Tato zpráva, spolu s jakýmkoli přílohami, je důvěrná, může obsahovat důvěrné informace a může podléhat právním předpisům týkajícím se vztahu advokát-klient nebo vztahu obdobnému, a (nebo) postupu (doktriny), kterými je povinné se řídit. Děkujeme za spolupráci.

INTERNATIONAL CONSULTING & BROKERAGE CORPORATION

Parent Company of the Sterling Business Brokerage Group, LLC

737 North Michigan Avenue, Suite 1800, Chicago IL 60611 | USA

Ph: 312.536.7221 | info@thejonberggroup.com | www.thejonberggroup.com

"Complete Privacy & Confidentiality"

INTERNATIONAL CONSULTING & BROKERAGE CORPORATION

Positive opinion (of funding the "OSTRAVA TOWER PROJECT")

For the company: RT TORAX s.r.o., 2378/100, Rudna, Ostrava, 700 30, Czech Republic

Dear Mr. Hlring,

first of all, we would like to thank you for the process of our up to now joint negotiations.

We, THE JONBERG GROUP company, and the investors that we represent in our negotiations appreciate such an operational and above all humanly correct and tactful approach. We look forward to working with you because we value such partners.

Now, to the main subject of this message. We are pleased to inform you about our positive opinion of funding your project called "OSTRAVA TOWER" with an estimated amount of 2.4 to 2.6 billion Czech crowns. Several of our financial partners (both private and institutional investors) that we represented in our negotiations (with some of them you had the opportunity to communicate and respond to their questions during the course of our meetings) showed a strong interest in funding your project.

Therefore we can (with their consent) deliver this positive opinion.

We look forward to hearing from you soon.

Yours sincerely,

Wesley J. JONBERG
Founder and CEO

September 24, 2019

CONFIDENTIALITY NOTICE

The information contained in this message is intended only for the confidential use of the persons or entities to whom it is addressed, or for an agreed purpose between the sender and the addressee of this message. This message, together with any attachments, is proprietary and confidential, may contain inside information, and may be subject to the attorney-client privilege (or similar) and/or the attorney work product doctrine, which must be followed. Thank you for your cooperation.

INTERNATIONAL CONSULTING & BROKERAGE CORPORATION

Parent Company of the Sterling Business Brokerage Group, LLC
737 North Michigan Avenue, Suite 1800, Chicago IL 60611 | USA
Ph: 312.596.7224 | info@thejonberggroup.com | www.thejonberggroup.com

"Complete Privacy & Confidentiality"