



MHMPXPCIKL7Y

3

DODATEK Č. 4 v úplném znění ke smlouvě č. D/58/01/014848/2009**Preambule**

Níže uvedené smluvní strany konstatují, že dne 20. 2. 2009 uzavřely smlouvu o nájmu a správě nemovitosti č. D/58/01/014848/2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 3. 2010, dodatku č. 2 ze dne 9. 1. 2012 a dodatku č. 3 ze dne 13. 6. 2016 (dále jen jako „smlouva“), o nájmu a správě pozemku parc. č. 1719 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova č.p. 199 - stavba technického vybavení a části pozemku parc. č. 1720/1 - zahrada o výměře 9.823 m², to vše v k.ú. Bubeneč, obec Praha. Smluvní strany se dohodly, že původní znění smlouvy ve znění dodatku č. 1 až č. 3 bude v celém rozsahu nahrazeno čl. I. - čl. VIII. tohoto dodatku č. 4.

Smluvní strany

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

zastoupené [REDACTED], ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

(dále jen „pronajímatel“)

a

TOVÁRNA z.ú., správa industriálních nemovitostí

se sídlem: Papřenská 199/6, Bubeneč, 160 00 Praha 6

zastoupený [REDACTED], ředitelem

IČO: 24818763

DIČ: CZ24818763

zapsán v rejstříku ústavů vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: U 688

(dále jen „nájemce“)

I.**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1719 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova č.p. 199 - stavba technického vybavení a části pozemku parc. č. 1720/1 - zahrada, o výměře 9.823 m², to vše v k.ú. Bubeneč, obec Praha (dále jen „nemovitosti“) zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, pracoviště Praha, pro k.ú. Bubeneč na LV č. 759.
2. Součástí budovy a rovněž předmětem nájmu, jsou historické stroje a zařízení. Jedná se zejména o dva parní stroje s příslušenstvím, jako jsou tlakové maznice, kotel s příslušenstvím, transmise, řemeny, čerpadla povodňová, kalová, uzávěrová zařízení potrubí, technologické rozvody, dopravní vozíky, výtah, a další. Soupis těchto zařízení tvoří přílohu č. 3 tohoto dodatku.
3. Předmětem smlouvy je
 - a) nájem nemovitostí uvedených v odst. 1 tohoto článku;
 - b) zajišťování správy a údržba nemovitostí na náklady nájemce, a to až do výše 400.000 Kč bez DPH ročně.

Pronajaté nemovitosti jsou zakresleny v příloze č. 1 tohoto dodatku.



MHMPXPCIKL7Y

4. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že nemovitost je kulturní památkou. Jednotlivé stavební prvky technologická zařízení a stavební konstrukce jsou chráněny a zásahy do nich je nezbytné projednat s pronajímatelem i s orgány státní památkové péče.

II. Účel smlouvy

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy

- 1) za účelem provozování stálé expozice v oblasti stokování a čistírenství odpadních vod, k účelům renovace a oprav exponátů do výstavního stavu a dalším aktivitám pro potřeby muzea, pořádání přednášek, výstav, kulturně-společenských akcí;
- 2) dále za účelem zajišťování správy předmětných nemovitostí na náklady nájemce, tj. provádět zejména běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem, přičemž se běžnou údržbou rozumí provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. např. úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace) a ostatní činnosti dle čl. VI. této smlouvy. Způsob užívání odpovídá předmětu činnosti nájemce v souladu s jeho živnostenským oprávněním.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2023 s tím, že před uplynutím této doby může být smlouva vypovězena, jak pronajímatelem, tak i nájemcem z důvodů uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi.
2. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce neplní jakékoliv povinnosti a závazky vyplývající z této smlouvy;
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o funkčních změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
 - f) bylo rozhodnuto o rekonstrukcích nemovitosti s následným využitím k jiným účelům;
 - g) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání a v případě, že nájemce ztratí způsobilost vykonávat činnosti uvedené v čl. II. smlouvy.
4. Případný přeplatek na nájemném vzniklý z důvodu zániku smlouvy dle tohoto článku bude nájemci vrácen nejpozději ve lhůtě 30-ti dní ode dne, ve kterém došlo k ukončení smlouvy.



MHMPXPCIKL7Y

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitosti a věci movité uvedené v čl. I. za dohodnuté nájemné ve výši 592.000,- Kč bez DPH ročně.
2. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné pronajímateli předem vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za nějž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]. Za den platby nájemného se považuje den připsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele. Tento den je současně považován za den uskutečnění plnění.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst. 1. tohoto článku bude každoročně, počínaje rokem 2020, upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením rady HMP, maximálně však odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené ČSU za uplynulý rok. Oznámení upravující výši nájemného doručí správce nájemci nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku. Nový výměr bude tvořit přílohu tohoto dodatku a stane se jeho nedílnou součástí.
4. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle čl. IV. bodu 3. smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výměru nájemného uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného podle čl. IV. bodů 3. a 4. smlouvy platit v dohodnutých termínech.
6. Pro případ prodloužení nájemce s úhradou každé jednotlivé měsíční splátky je pro každý takový případ zvláště sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení až do úplného uhrazení každé jednotlivé splátky nájemného.

V. Úhrada za služby spojené s nájmem

Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadů, odběr el. energie apod.) přímo dodavatelům těchto služeb.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen vykonávat správu nemovitostí, tedy veškeré povinnosti vlastníka, které mu vyplývají z postavení vlastníka a pronajímatele předmětu nájmu. V rámci toho je nájemce zejména povinen:
 - a) vést o předmětu nájmu předepsanou evidenci včetně evidence účetní;
 - b) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem a udržovat tak předmět nájmu po celou sjednanou dobu nájmu ve stavu způsobilém k jeho smluvenému užívání;
 - c) chránit předmět nájmu před rozkrádáním, poškozováním nebo zničením;



MHMPXPCIKL7Y

- d) zabezpečovat pořádek a čistotu předmětu nájmu v rozsahu povinností vlastníka a správce předmětu nájmu;
- e) zajišťovat a provádět vlastním nákladem úklid všech veřejně přístupných prostor tvořících součást nebo příslušenství předmětu nájmu, a to včetně zajišťování čistoty a schůdnosti chodníků a veřejných prostranství, včetně zimního úklidu sněhu. Nájemce tímto tedy přebírá mimo jiné veškeré povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající z veřejnoprávních norem týkajících se zajišťování úklidu veřejných komunikací a veřejně přístupných prostranství, včetně zimní údržby těchto komunikací a prostranství. V případě vzniku úrazů a škod na chodnících a veřejných prostranstvích v důsledku nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli veškerou újmu tím mu vzniklou;
- f) v případě havárie neprodleně zahájit práce na odstranění havarijního stavu vlastním nákladem tak, aby byl vyloučen vznik dalších škod a zajištěna možnost výkonu užívacích práv dle smlouvy v době co nejdříve a bezodkladně informovat pronajímatele (v tomto případě odbor hospodaření s majetkem MHMP) o nutnosti provést odstranění havárie v případě, kdy náklady na její odstranění přesáhnou částku uvedenou v čl. I. odst. 3. písm. b) smlouvy;
- g) vlastním nákladem zajišťovat veškeré revize příslušných strojů a zařízení (zejména hasicích přístrojů, hromosvodů, elektrických zařízení, zdvihacích zařízení, tlakových nádob, kotlů apod.);
- h) bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy sjednat s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s výkonem správy nemovitostí a pojistit předmět nájmu proti všem živelním a dalším obvyklým rizikům. Pojistné z uplatněné škody na nemovitém majetku bude vinkulováno ve prospěch pronajímatele. O použití pojistného plnění bude rozhodovat pronajímatel (v tomto případě odbor hospodaření s majetkem MHMP) v součinnosti s nájemcem;
- i) vést veškerou dokumentaci spojenou s ochranou zdraví a bezpečnosti při práci a zvláště při hromadných veřejných akcích. Provádět periodická školení obsluhy a vést o nich příslušné záznamy;
- j) vést evidenci o protipožární ochraně a příslušných periodických školeních. Zajistit požární směrnice objektu a seznámit s nimi návštěvníky i zaměstnance;
- k) zajišťovat platná oprávnění k provozu jednotlivých technologických zařízení (kotlů, parních strojů čerpadel apod.);
- l) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovaném HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry;
- m) na písemné požádání pronajímatele podat písemnou zprávu o stavu nemovitostí a o způsobu plnění povinností nájemce jako správce, a to ve lhůtě do 15-ti dnů ode dne doručení žádosti pronajímatele.



MHMPXPCIKL7Y

2. Dále je nájemce povinen:
- a) užívat nemovitosti pouze k účelu dle čl. II. smlouvy;
 - b) platit nájemné v souladu s čl. IV. smlouvy;
 - c) odstranit závady a poškození nemovitostí, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu;
 - d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a při provozu speciálních zařízení aj.;
 - e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět smlouvy vyklizený a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 1.000,-Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení;
 - f) vždy do 31. 1. každého kalendářního roku (včetně roku 2024) zaslat pronajímateli písemně v listinné podobě na adresu jeho sídla (odbor hospodaření s majetkem) přehled všech uzavřených podnájemních smluv týkajících se předmětu nájmu uzavřených nebo trvajících v předchozím kalendářním roce, přičemž za podnájemní smlouvu se považuje i jakákoliv smlouva umožňující konání jakékoliv akce v předmětu nájmu organizované třetí osobou či umožňující využití předmětu nájmu třetí osobou. V přehledu podnájemních smluv musí být uveden podnájemce, za jakým účelem (konání jaké akce) byla podnájemní smlouva uzavřena, doba podnájmu a výše podnájemného. Přehled musí být zaslán v elektronické podobě na email [REDACTED] v předstihu pět pracovních dnů před termínem odevzdání s tím, že pronajímatel je oprávněn vnést k přehledu připomínky, které musí nájemce v listinné podobě zohlednit. V případě, že nájemce nezašle přehled elektronicky anebo písemně v uvedeném termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti;
 - g) vždy do 31. 1. každého kalendářního roku (včetně roku 2024) zaslat pronajímateli písemně v listinné podobě na adresu jeho sídla (odbor hospodaření s majetkem) přehled všech investic vložených do předmětu nájmu (mimo běžnou údržbu), přičemž v přehledu musí být uveden předmět investice, výše investice a datum investice. Přehled musí být zaslán v elektronické podobě na email [REDACTED] v předstihu pět pracovních dnů před termínem odevzdání s tím, že pronajímatel je oprávněn vnést k přehledu připomínky, které musí nájemce v listinné podobě zohlednit. V případě, že nájemce nezašle přehled elektronicky anebo písemně v uvedeném termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. Nájemce se zavazuje
- a) umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup a kontrolu využití nemovitostí a plnění povinností vyplývajících z tohoto dodatku;
 - b) předložit pronajímateli na jeho požádání doklady potřebné ke kontrole plnění jednotlivých povinností vyplývajících tohoto dodatku;



MHMPXPCIKL7Y

- c) po skončení nájemního vztahu převést bezúplatně na pronajímatele případnou zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení nemovitostí vzniklou po odpisování ve smyslu odst. 4. písm. d) tohoto článku, a to bez nároků na další vypořádání.
4. Nájemce je oprávněn
- a) přenechat nemovitosti nebo jejich část do užívání jinému pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
 - b) platby vybrané z podnájemních smluv použít pouze na opravy, provoz a údržbu a technické zhodnocení nemovitostí předmětu nájmu;
 - c) provádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
 - d) po dobu trvání nájemního vztahu odepisovat technické zhodnocení nemovitostí, financované nájemcem, ve smyslu § 28 zákona č. 586/1992 Sb., v platném znění;
 - e) vybudovat na části pozemku parc. č. 1720/1 na své náklady parkovací plochu o rozměrech cca 14 m x 42 m pro 34 osobních automobilů, která je blíže vymezena v příloze č. 2 tohoto dodatku.
5. Nájemce je dále oprávněn: předložit pronajímateli (v tomto případě odbor hospodaření s majetkem MHMP) vždy nejpozději do 30. června každého kalendářního roku specifikace rozsahu rekonstrukce předmětu nájmu, jejíž provedení navrhuje k realizaci v následujícím roce z hlediska zlepšování využitelnosti předmětu nájmu. Pronajímatel (v tomto případě odbor hospodaření s majetkem MHMP) a nájemce takovýto návrh následně mezi sebou projednají. Rozsah, způsob a předpokládaný časový harmonogram případného provedení rekonstrukce, která by byla zajišťována pronajímatelem na jeho účet, budou stanoveny rozhodnutím pronajímatele. O takovém rozhodnutí bude nájemce písemně informován. Nájemce je pak povinen umožnit pronajímateli provedení rekonstrukce předmětu nájmu.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce zpracuje koncepci využití objektu po dobu trvání smluvního vztahu. Koncept tvoří přílohu č. 4 tohoto dodatku.
2. Nájemce umožní pronajímateli provádět opravy, koncepční změny a rekonstrukce v průběhu trvání nájemního vztahu.
3. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel odevzdal nemovitosti ve stavu, v jakém jsou, a který je nájemci znám.
4. Majetkové sankce sjednané v tomto dodatku se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci. Smluvní strany neuplatní ust. § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.



MHMPXPCIKL7Y

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené tímto dodatkem se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - specifikace pronajatých nemovitostí
Příloha č. 2 - vymezení parkovací plochy
Příloha č. 3 - soupis pronajatého vybavení
Příloha č. 4 - koncept využití předmětu nájmu
3. Změny a doplňky tohoto dodatku, s výjimkou čl. IV. odst. 3. a 4., mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
4. Dodatek č. 4 se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení. Každý stejnopis sestává ze sedmi stran textu smlouvy a čtyř příloh.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek bude zveřejněn v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění, jelikož pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu tohoto zákona, a s jeho zveřejněním souhlasí. Zveřejnění se zavazuje zajistit pronajímatel do 30 dnů od podpisu tohoto dodatku oběma smluvními stranami.
6. Tento dodatek nabude platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem následujícího měsíce po podpisu obou smluvních stran, nejdříve však uveřejněním dodatku v registru smluv.
7. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že uzavření tohoto dodatku č. 4 schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 29 ze dne 9. 1. 2020.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento dodatek byl uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení tohoto dodatku, datum jeho podpisu a text tohoto dodatku. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto dodatku nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah tohoto dodatku č. 4 odpovídá jejich vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

15-01-2020

V Praze dne 5.2.2020

za r

s majetkem

OVÁRNA
RNA Z.Ú., SPRÁVA
ÁLNÍCH NEMOVITOSTÍ
199/6, 160 00 Praha 6
8763, DIČ: CZ24818763



Č. parc. 1719, výřez z katastrální mapy (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>; 12/2014).



Č. parc. 1720/1, výřez z katastrální mapy (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>; 12/2014).

2. SOUPIS OBJEKTU

Předmětný areál staré čistírny odpadních vod sestává z objektů:

1. hlavní provozní budova
2. nová česlovna
3. chlorovna
4. vstupní objekt šachty kalových čerpadel
5. vstupní objekt usazovacích nádrží
6. kalové studny – 2 objekty
7. vrátnice
8. pračka písku
9. podzemní usazovací nádrže
10. most polní dráhy přes plavební kanál (náleží k NKP, není ve správě MSC, o.p.s.)



②

ec



1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

4-1-74 3/16 10:40 AM

...



Příloha č. 3 – soupis pronajatého vybavení

TOVÁRNA z.ú., správa
industriálních nemovitostí
160 00 Praha 6 - Bubeneč

Soupis technologického vybavení staré čistírny odpadních vod v Bubenci**1. Podzemní prostory****1.1. Lapák písku**

- Česle 2ks
- Stavidlo u česlí s příslušenstvím 2ks
- Stavidlo k usazovacím nádržím s příslušenstvím 2ks
- Nákladní výtah pro vozíky
- Konstrukce s lapákem písku
- Transmise k lapáku písku
- Sací potrubí povodňových čerpadel

1.2. Místnost vodního kola

- Stavidlo s příslušenstvím

1.3. Sklad vápenného mléka

- Kotel s příslušenstvím a rozvody 2ks
- Stanice výtahu

1.4. Usazovací nádrže

- Stavidlo s příslušenstvím 10ks

1.5. Nová česlovna

- Stavidlo s příslušenstvím
- Elektropříslušenství

1.6. Strojovna kalových čerpadel (východní křídlo)

- Stavidlo s příslušenstvím
- Elektropříslušenství

2. Přízemní podlaží**2.1. Hlavní hala**

- Stanice nákladního výtahu do skladu vápenného mléka
- Stanice nákladního výtahu na čistírenské vozíky

- Elektromotor ČKD 30.léta, pohon transmise lapáku písku
- Nádrže 2ks

2.2. Stojovna

- Parní stroje 2ks
- Povodňová čerpadla 2ks
- Transmise 2ks
- Servisní jeřáb

2.3. Kotelna

- Kotle Breitfeld & Daněk 2ks

2.4. Strojovna elektromotorů pro pohon kalových čerpadel

- Elektromotory 2ks
- Elektrozařízení pro obsluhu

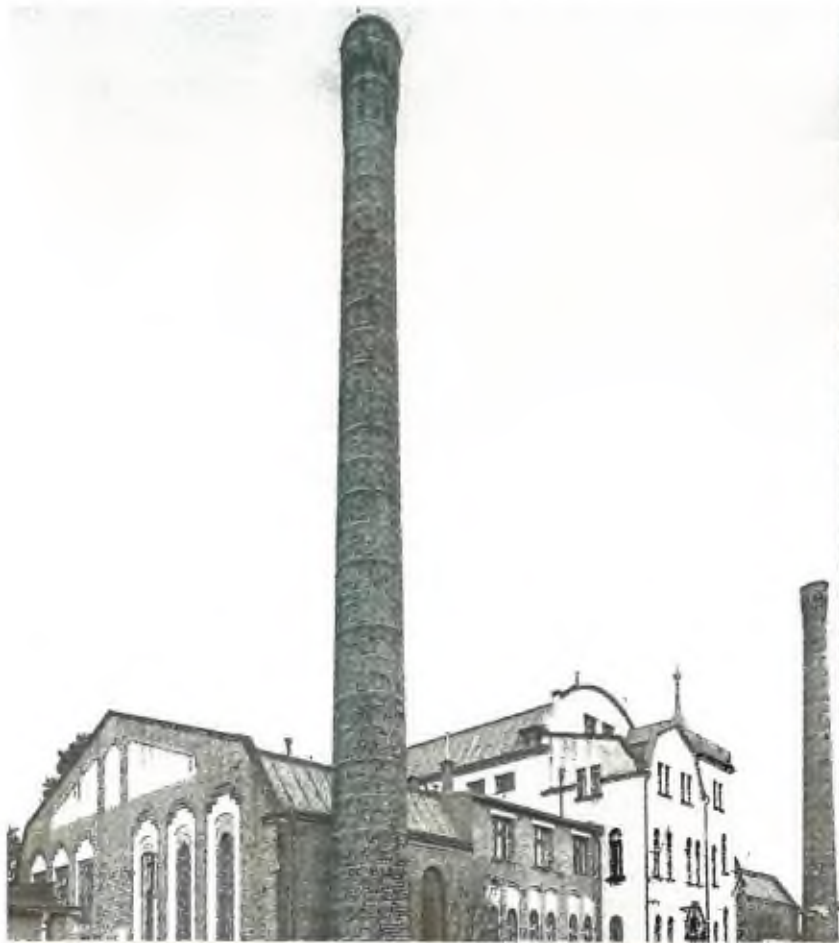
3. První podlaží

3.1. Prádelna

- Stanice nákladního výtahu do skladu vápenného mléka

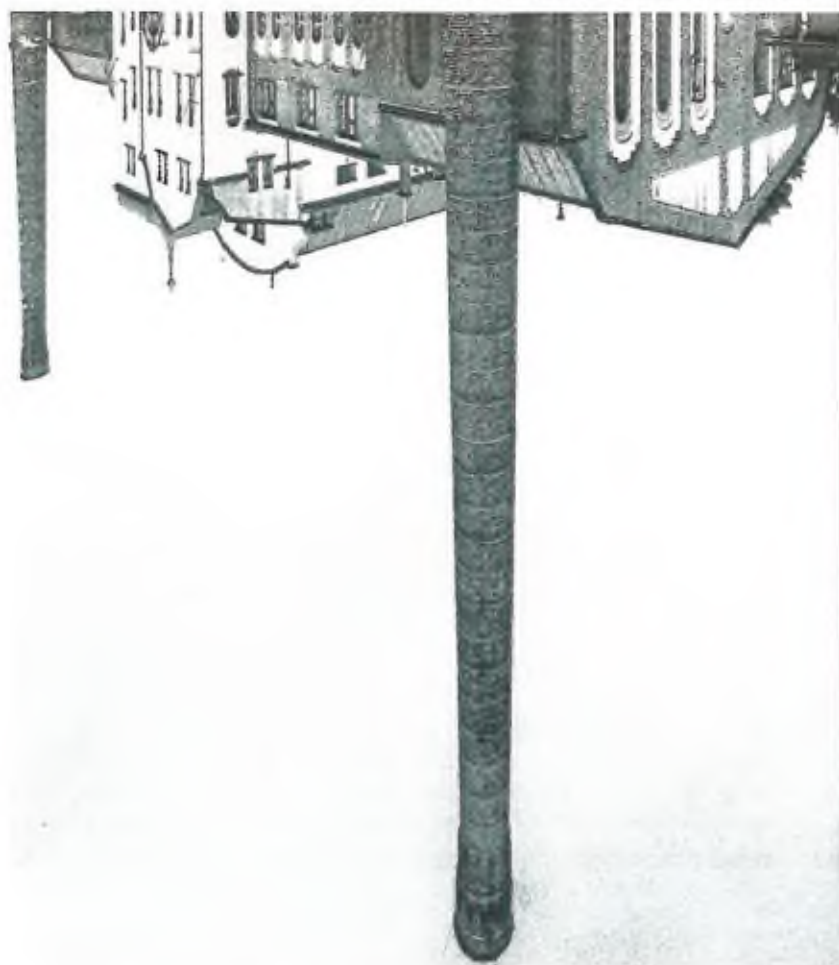
Aktualizace dne 1. 9. 2019

Zpracoval: XXXXXXXXXX



STARÁ ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD

KONCEPCE VYUŽITÍ A PLÁN OBNOVY



TOVÁRNA z.ú., správa industriálních nemovitostí

3. FILOZOFIE VYUŽITÍ A PLÁNU OBNOVY

3.1 Cíl koncepce využití

V období od roku 2011 do roku 2023 přeměnit areál staré čistírny ve stabilní kulturní a vzdělávací centrum celoročně zpřístupněné veřejnosti, jehož základem je stálá prohlídková trasa představující původní využití areálu a zajistit podmínky pro trvání této památky. Jako následný krok po uznání významu památky organizací Evropské cesty průmyslového dědictví (splněno v roce 2016) učinit potřebné kroky k nominaci na zápis staré čistírny na listinu světového dědictví Unesco (podnět podán v roce 2016).

3.2 Vstupní fakta

Koncepce pro funkční a prostorové využití NKP vychází ze skutečnosti, že objekt je určen k zachování dalším generacím jako dokument období 1901–1967 zejména z důvodů:

- původní účel – jedná se o první čistírnu moderního čištění městských odpadních vod na území České republiky,
- stavba – podzemí vyzděné z cihel zvonivek (vysoká pevnost a nepropustnost) a precizně provedené stavební detaily jsou dokumentem kvalitní práce řemeslníků počátku 20. století
- estetika - hlavní provozní budova je ukázkou reprezentativní architektury počátku 20. století
- technologické a technické vybavení – věrohodně dochované vybavení na čištění odpadních vod a související provoz (hnací stroje, kotelna, čerpadla)
- míra zachování – unikátně dochovaný celek prezentuje technickou vybavenost města v letech 1906 - 1907
- širší dopady: odvodnění urbanizovaného území
hygiena sídelního útvaru
základ moderního velkoměsta
součást etapy výstavby městské infrastruktury

3.3 Podmínky pro návrh koncepce

Koncepce staré čistírny je navržena tak, aby:

- byla zajištěna existence stávající substance,
- bylo umožněno veřejnosti poznání staré čistírny,
- byly prezentovány kvality tohoto objektu,
- plánovaná obnova (která je nutná pro to, aby byly zajištěny objekty a movité prvky před dalším chátráním a degradací) probíhala v souladu s celoročním zpřístupněním areálu veřejnosti,
- byl využit potenciál, který nabízí,
- oběžná aktiva byla zajištěna vlastní podnikatelskou činností,
- byly investiční prostředky na obnovu a údržbu převyšující rámec vyplývající ze smlouvy o pronájmu a správě majetku s MHMP získávány z fondů MKČR a MŽP, z fondů hl. m. Prahy a zajištěny součinností MHMP. Neodkladné investice, které nebudou zahrnuty do programu investic z fondů EU, budou financovány z prostředků společnosti TOVÁRNA,
- byla zajištěna vlastní samospráva,
- nový program využití zajistil objekt živý, začleněný do městského života,
- byly splněny podmínky pro přijetí staré čistírny do skupiny významných technických a průmyslových památek organizace Evropské cesty průmyslového dědictví.

3.4. Plán obnovy

Plán obnovy je sestaven tak, aby do roku 2023 byly provedeny stavební a restaurátorské práce (včetně restaurování a zprovoznění veškerých možných technologických zařízení za účelem interpretace původního provozu, v maximálně možné míře zachování monetu posledního pracovního dne) zabraňující dalšímu chátrání stavby a technologických prvků, čímž budou odstraněny následky degradace v období 1967 – 2010, areál se dostane do stavu „dalšího začátku = bodu 0“ a bude se moci navázat pouze plánem údržby (kap. 6).

3.5. Formy realizace navržené koncepce využití a plánu obnovy

Realizace nového programu využití probíhá v oblasti návštěvnického provozu, pořádání kulturních, sportovních a vzdělávacích akcí, prezentace historie areálu. Práce dle plánu obnovy (kap. 6) postupují podle finančních možností.

Správa areálu:

- postupné zajišťování hmotné podstaty historického areálu dle plánu obnovy a finančních možností,
- provádění průběžné údržby

Návštěvnický provoz, prezentace:

- prezentace historie formou stálé prohlídkové trasy s výkladem, který je doplněn historickými záběry z provozu staré čistírny z roku 1943,
- prohlídková trasa bude navržena tak, aby i s využitím moderních technologií seznámila s vývojem stavby, původním provozem, funkcí strojů a technologií, a to se zařazením areálu do širšího kontextu vzhledem k jeho účelu (odvodnění urbanizovaného území, hygiena, likvidace odpadních vod),
- nabídky prohlídek pro incomingové agentury a hotely,
- prohlídky pro vlastivědné vycházky Pražské informační služby,
- návštěvnický provoz je zajištěn po celý rok, denně jsou prohlídky pro jednotlivce ve stanovených časech, skupinové prohlídky jsou na objednání, výklad je zajištěn v českém, anglickém, německém, francouzském a italském jazyce. K dispozici jsou rovněž texty s výkladem v cizích jazycích,
- populárně naučná publikace,
- propagační materiály.

Kulturní akce, vzdělávání:

- tematické akce pro veřejnost: Každý rok probíhají čtyři celodenní programy pro veřejnost, během kterých je v provozu kotlena a strojovna. Prohlídky probíhají celý den, je zajištěn doprovodný zábavný a výukový program. Tematické dny se konají v březnu u příležitosti Světového dne vody (březen), v červnu - letní komínový/ sportovní den (červen), v září u příležitosti Dnů evropského dědictví, v prosinci – Mikulášské dárkohraní,
- nabídka vzdělávacích programů všem věkovým kategoriím, především školám, rodinám s dětmi, studentům středních a vysokých škol,
- nabídky programů pro teambuildingy, konference, společenské večery a prezentace firem,
- spolupráce v prostředí technických památek na celostátní a mezinárodní úrovni,
- pronájem prostor na kulturní, vzdělávací a společenské akce, natáčení, focení, atd.,
- doplňkové aktivity: nabídka sportovních aktivit – horolezecké aktivity (výstupy na ventilační komín), využití podzemních nádrží, využití venkovní plochy,
- letní program Čistírenské kulturní léto – nabídka koncertů, výstav, sportovních aktivit,
- vybudování kvalitního zázemí pro návštěvníky, jehož součástí jsou moderní toalety, občerstvení, odpočinková zóna. K těmto účelům bylo zvoleno východní křídlo, protože plánovaná a již částečně realizovaná náplň navazuje na původní využití za provozu staré čistírny. Prostory východního křídla byly od 50. let 20. století uzpůsobeny pro zázemí zaměstnanců – toalety, sprchy, šatny, jídelna.
- v prostorách staré čistírny instalovat reprezentativní Muzeum pražské kanalizace,
- letní scéna pro divadla, koncerty, film, hudební večery apod.,
- společenská hra „Escape“.