

**SML 2023/306/1**

**DODATEK č. 2  
ke koncesní smlouvě č. SML 2023/306  
ze dne 4. 9. 2023,**

**schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-4-007-23, ze dne 22. 2. 2023.**

Smluvní strany:

**Městská část Praha 12**

se sídlem: Generála Šišky 2375/6,

143 00 Praha 4 – Modřany,

IČO: 002 31 151, DIČ: CZ00231151,

bank. spojení:

zastoupená Ing. Vojtěchem Kosem, MBA, starostou

(dále jen „**Zadavatel**“)

a

**PRIOR 12 s.r.o.,**

se sídlem: Vodní 177, 541 01 Trutnov,

IČO: 117 65 224, DIČ: CZ 11765224,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové]

pod sp. zn. C48132,

bank. spojení:

zastoupená Ing. Radkem Mrázkem, MBA – jednatelem společnosti

(dále jen „**Koncesionář**“)

se dohodly na této změně a doplnění Koncesní smlouvy č. SML 2023/306

ze dne 4. 9. 2023 (dále jen „**Smlouva**“):

## PREAMBULE

Rada městské části Praha 12 usnesením č. R-45-018-23 ze dne 5. 9. 2023 (dále jen „**Usnesení**“) konstatovala, že Koncesionář předložil v rámci své nabídky dva návrhy řešení (vizualizace) nového objektu.

Zadavatel projednal oba návrhy řešení (vizualizace) na svých setkáních s veřejností, a to zejména s obyvateli nejbližších SVJ a v návaznosti na toto projednání rozhodla Rada městské části Praha 12 výše uvedeným Usnesením tak, že odmítla oba návrhy řešení (vizualizací) nově navrženého objektu a požádala Koncesionáře o zpracování třetího návrhu řešení, který bude v maximální možné míře naplňovat připomínky městské části Praha 12 a občanů bydlících v nejbližším okolí.

Dotekem č. 1 byl smluvní vztah založený Smlouvou prozatímně upraven tak, aby byla možná realizace Usnesení a byla zachována rovnováha práv a povinností obou Smluvních stran.

Účelem tohoto dodatku č. 2 (dále jen „**Dodatek**“) je stanovení konkrétních podmínek a úprav Smlouvy tak, aby byl naplněn účel Usnesení, a aby Projekt jako celek mohl pokračovat.

## 1. ZMĚNA SMLOUVY

- 1.1. Předmětem Dodatku je především úprava Zadání a výčtu Pozemků tak, aby Zadání i Koncesionářem vypracovaný nový (alternativní) Návrh řešení odpovídaly podmínkám vyplývajícím z Usnesení.
- 1.2. Předmětem tohoto Dodatku je i úprava dalších příloh Smlouvy související s úpravou Zadání dle odst. 1.1 tohoto Dodatku, aby tyto přílohy odpovídaly upravenému Zadání a účelu Usnesení. Aktualizované dotčené přílohy jsou vyjmenovány v odst. 2.2 tohoto Dodatku.
- 1.3. Z důvodů popsaných v odst. 1.1 tohoto Dodatku se tak smluvní strany dohodly na následujících úpravách Smlouvy:
  - 1.3.1. Odst. 1.1.28 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím ustanovením:
 

*„**Pozemky**“ se rozumí pozemky parc. č. 4400/106, 4400/107 (součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního – stavba technického vybavení), 4400/108 (součástí pozemku je stavba č. p. 3400, stavba občanského vybavení), 4400/109, 4400/110, 4400/112 ze kterého bude pro plnění této Smlouvy využito přibližně 250m<sup>2</sup>, 4400/456 ze kterého bude pro plnění této Smlouvy využito přibližně 150m<sup>2</sup>, 4400/457, 4400/460, 4400/461, 4400/473 ze kterého bude pro plnění této Smlouvy využito přibližně 200 m<sup>2</sup>, všechny v k. ú. Modřany, zapsané na listu vlastnictví č. 2336 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Jejich vlastníkem je hlavní město Praha a jsou svěřeny do správy Zadavatele;“*
  - 1.3.2. Odst. 1.1.51 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím ustanovením:
 

*„**Územím**“ se rozumí lokalita vymezená Zadáním, v níž se nacházejí Pozemky;“*

- 1.4. Ve vztahu ke změně odst. 1.3.1 věta první Zadání a změně odst. 1.13.1 Zadání se Koncesionář zavazuje usilovat o získání souhlasných vyjádření Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy a souhlasného stanoviska Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy. Nezáká-li Koncesionář tyto dva souhlasy do 30. 6. 2024, zavazují se Smluvní strany obnovit jednání o Smlouvě za účelem narovnání vzniklé situace.
- 1.5. Ostatní ustanovení Smlouvy vč. jejích příloh výslovně neměněných tímto Dodatkem zůstávají beze změn.

## 2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti:
  - 2.1.1. dnem uveřejnění Dodatku v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů;
  - 2.1.2. změna odst. 1.3.1 věta první Zadání a změna odst. 1.13.1 Zadání nabývají účinnosti dnem Dodatku uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a zároveň získáním souhlasných vyjádření Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy a souhlasného stanoviska Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy Koncesionářem.
- 2.2. Nedílnou součástí tohoto Dodatku tvoří tyto přílohy:

Příloha č. 1:	Aktualizované Zadání (Příloha č. 1 Smlouvy)
Příloha č. 2:	Aktualizované Pachtovné (Příloha č. 2a Smlouvy)
Příloha č. 3:	Aktualizovaný Finanční model (Příloha č. 2b Smlouvy)
Příloha č. 4:	Alternativní Návrh řešení (Příloha č. 4 Smlouvy)
Příloha č. 5:	Aktualizované Vzory kontrolních formulářů „Kontrola technických požadavků; Rozpočet“ (Příloha č. 9 Smlouvy)
Příloha č. 6:	Aktualizované Úvodní doplněné kontrolní formuláře „Kontrola technických požadavků; Rozpočet“ (Příloha č. 10 Smlouvy)
- 2.3. Tento Dodatek se uzavírá v elektronické podobě.

2.4. Tento Dodatek byl schválen Zastupitelstvem městské části Praha 12 usnesením č. Z-11-017-24 ze dne 28. 2. 2024 nadpoloviční většinou hlasů členů Zastupitelstva.

**Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek přečetly, že s jeho obsahem souhlasí  
a na důkaz toho k němu připojují svoje podpisy.**

**Zadavatel**

**Koncesionář**

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

.....  
**Ing. Vojtěch Kos, MBA**  
starosta

.....  
**Ing. Radek Mrázek, MBA**  
jednatel

## Příloha č. 1 Dodatku

## Aktualizované Zadání

## Příloha č. 1 Smlouvy

## Zadání

## Obsah

PŘÍLOHA Č. 1 .....	1
LOKALITA .....	2
1.1.1 Rozsah .....	2
ZÁKLADNÍ KAPACITNÍ A FUNKČNÍ POŽADAVKY NA STAVBU .....	2
1.2 Požadavky na umístění Stavby .....	2
1.3 Současné limity využití lokality .....	2
1.4 Požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby .....	3
1.5 Dopravní řešení a ochrana civilního obyvatelstva .....	4
1.6 Vliv stavby a jejího provozu na životní prostředí .....	5
1.7 Požadavky na odolnost Stavby a její zabezpečení z hlediska požární a civilní ochrany ..	5
CERTIFIKACE Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO ROZVOJE .....	5
PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ ŘEŠENÍ STAVBY .....	6
1.8 Parkování .....	6
1.9 Obchodní prostory .....	6
1.10 Administrativní prostory .....	7
1.11 Bydlení .....	7
1.12 Byty k prodeji .....	9
SPECIFICKÉ DÍLČÍ NÁVRHOVÉ POŽADAVKY NA OBJEKT A STAVEBNÍ KONSTRUKCE .....	10
1.13 Základní parametry Objektu .....	10
1.14 Využití Stavby .....	10
1.15 Standard navrhované Stavby .....	10
1.16 Stavební konstrukce .....	11

## LOKALITA

- 1.1.1 Rozsah území je dán pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou zároveň ve správě MČ. Jedná se o p.č. 4400/106, 4400/107, 4400/108, 4400/109, 4400/110, 4400/460, 4400/461, 4400/456, 4400/457, 4400/112, 4400/473, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou svěřeny správě nemovitostí MČ vše v k. ú. Modřany (dále pro účely této přílohy též „Pozemek“). K pozemkům, které nejsou ve svěřené správě nemovitostí MČ, se MČ zavazuje vynaložit veškeré rozumně očekávatelné úsilí za účelem získat nezbytnou součinnost hl. m. Prahy pro provádění nezbytných činností Koncesionáře, pokud nebudou MČ svěřeny do správy nemovitostí.
- 1.1.2 Z pohledu platného územního plánu se zde nachází tři funkční plochy – SMJ (smíšené městské jádro) bez koeficientu, SMJ-C, ZP a OB.
- 1.1.3 Zvýraznění dotčeného území v platném Územním plánu:
- 1.1.4 Za účelem realizace dočasných konstrukcí, jako jsou například zemní kotvy a konstrukce zajištění stavební jámy, změna dopravního vedení atp. a dále za účelem realizace podzemních vedení inženýrských sítí a jejich příslušenství nebo přeložek stávajících, ale i pro přístup ke Stavbě či staveništi mohou být dotčeny i další pozemky ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřené do správy nemovitostí MČ. V takovém případě se MČ zavazuje takovéto pozemky Koncesionáři pro nezbytné činnosti poskytnout nezbytnou součinnost k obstarání souhlasu k činnostem Koncesionáře. Ustanovení tohoto odstavce bude uměřeně aplikováno i pro případ dodatečně požadovaných úprav staveb například za účelem estetického zhodnocení povrchů, oprav atp.
- 1.1.5 Na pozemku p.č. 4400/474, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, je aktualizovaným návrhem Stavby umístěna komunikace a vjezdová rampa vč příslušenství. MČ se zavazuje vynaložit veškeré rozumně očekávatelné úsilí za účelem získání tohoto pozemku do správy nemovitosti nebo k němu získat jiná potřebná práva (např. získat jej do výpůjčky) a poskytnout jej Koncesionáři za účelem realizace Stavby. Do doby svěřeni se MČ zavazuje získat souhlas s realizací Stavby.
- 1.1.6 Na pozemku p.č. 4400/472, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, je aktualizovaným návrhem Stavby umístěna zeleň a zpevněná plocha parkovacího stání. MČ se zavazuje vynaložit veškeré rozumně očekávatelné úsilí za účelem získání tohoto pozemku do správy nemovitosti nebo k němu získat jiná potřebná práva (např. získat jej do výpůjčky) a poskytnout jej Koncesionáři za účelem realizace Stavby. Do doby svěřeni se MČ zavazuje získat souhlas s realizací Stavby.

## ZÁKLADNÍ KAPACITNÍ A FUNKČNÍ POŽADAVKY NA STAVBU

### 1.2 Požadavky na umístění Stavby

- 1.2.1 Nadzemní část Stavby (Staveb) bude výhradně umístěna v rámci funkční plochy SMJ, přičemž kapacita parkování může být umístěna ve funkční ploše SMJ-C
- 1.2.2 Stavba (Stavby) má svým architektonickým, urbanistickým řešením a zpracováním podnítit zlepšení kvality veřejného prostoru a doplnit stávající centrum Prahy 12– Sofijské náměstí.

- 1.2.3 Umístění Stavby, případně staveb musí respektovat případné budoucí vedení linky metra v dotčené lokalitě a předpokládané umístění stanice metra „Sofijské náměstí“ včetně rezervy pro vstup do Objektu přímo ze stanice metra.
- 1.2.4 V rámci přípravy projektu je možná případná úprava koeficientu výstavby stávajícího ÚP nebo případné umístění části Stavby tak, aby v případě budoucí změny územního plánu byla možná další výstavba v rámci nevyužité části Pozemku.

### 1.3 Současné limity využití lokality

- 1.3.1 Maximální výšková úroveň Stavby může být 11 nadzemních podlaží při fasádách směřujících k Sofijskému náměstí a 8 nadzemních podlaží při fasádách směřujících ke stávajícímu parkovišti; směrem ke stávajícím panelovým domům v ulici Plovdivská č.p. 3266/2, 3265/4 a 3264/6 mohou být maximálně 3 nadzemní podlaží, počet podzemních podlaží je jedno až tři.
- 1.3.2 Projekt bude na základě současných limitů platného územního plánu obsahovat níže uvedená funkční využití a v jednotlivých kategoriích splňovat definované limity ploch:

FUNKCE	Minimální HPP <sup>1</sup> [m <sup>2</sup> ]	Maximální HPP <sup>1</sup> [m <sup>2</sup> ]
Obchodní prostory <sup>2</sup> (hlavní funkce)	7.000	15.000
Administrativní prostory <sup>3</sup>	1.800	12.000
Bydlení <sup>4</sup> (byty ve vlastnictví Zadavatele)	2.500 (50 bytů)	7.000 (140 bytů)
Případné bytové jednotky určené k prodeji <sup>5</sup>	0	7.500
Případné komerční jednotky k prodeji	0	1.500
<b>Celkem maximální plocha</b>	<b>13.550</b>	<b>29.500</b>

- 1.3.3 V případě navýšení koeficientu výstavby v rámci ÚP a možné další výstavby bude HPP řešena v rámci jednání v daný moment mezi MČ P12 a Koncesionářem.

### 1.4 Požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby

- 1.4.1 Stavba (Stavby) na místě bývalého obchodního centra Prior mají svým architektonickým a urbanistickým řešením a zpracováním plnit reprezentativní doplnění stávajícího centra

<sup>1</sup> Hrubá podlahová plocha (GFA) dle normy ČSN EN 15221-6 Facility management – Část 6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu

<sup>2</sup> Ve smyslu Obchody lokální (SOL) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2014, 300 – Využití území: „Stavby pro maloobchodní prodejní jednotky sloužící k přímému prodeji spotřebiteli, s případným podílem komunálních služeb, sublokálního nebo lokálního významu, včetně souvisejících ploch. Typicky supermarkety, centra obchodu a služeb, městské obchodní domy“, s možným doplněním o Služby komunální (SLK): „Stavby převážně pro služby komunální, drobné služby opravárenské a servisní v rámci obytné zástavby, včetně souvisejících ploch. Typicky kadeřnictví, čistírny, drobné servisní služby, cestovní a projekční kanceláře, poradenské služby“ a možným doplněním o budovy pro zdravotnická zařízení.

<sup>3</sup> Ve smyslu Administrativa (SAM) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2014, 300 – Využití území: „Stavby pro kancelářské plochy sloužící jako sídla privátním firmám, pobočkám bank apod., nebo volně pronajímatelné, včetně souvisejících ploch“, s možným doplněním o Obchody lokální (SOL), Služby komunální (SLK) a možným doplněním o budovy pro zdravotnická zařízení atd.

<sup>4,5</sup> Ve smyslu Bytové domy (BD) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, 300 – Využití území: „Stavby pro bydlení obvykle o více než 3 nadzemních podlažích a více než 3 bytech a související plochy“



Prahy 12. Architektonicko-urbanistickým řešením a umístěním bude Stavba (Stavby) dopravně navazovat na stávající systém dopravy. V rámci koncepce by měly být hledány optimální objemové kapacity navrhovaných staveb v souladu s tímto zadáním a s ohledem na urbanistický kontext území. Navrhovaná stavba bude tvořit moderní dominantu v rámci své lokality. Součástí návrhu bude dotvoření prostoru náměstí přiměřeně velkou nástupní plochou. V případě umístění více staveb na pozemku bude prostor mezi nimi pojednán koncepčně s veřejným mobiliářem dle doporučení IPR. Součástí tohoto prostoru budou vhodné sadové úpravy plynule přecházející do části pozemku ZP dle ÚP, která je nezastavitelná.

- 1.4.2 Zadavatel preferuje přesun pobočky pošty ze stávajícího objektu na pozemku p.č. 4400/76, k.ú. Modřany a její zakomponování v rámci prostor Stavby.
- 1.4.3 Případné bytové jednotky určené k prodeji budou umístěny v samostatném objektu, provozně a technicky nezávislém na hlavní Stavbě, přičemž objekty mohou k sobě přiléhat fasádami. Příslušnou zastavěnou část pozemku tímto objektem v rámci přípravy Koncesionář oddělí tak, aby v objektu mohlo vzniknout SVJ. Plocha takto odděleného pozemku bude maximálně 4.000 m<sup>2</sup>. V rámci zbývající části prostoru Stavby následně vznikne možnost přístupu k tomuto objektu (věcné břemeno přístupu).
- 1.4.4 Ve funkční ploše SMJ-C může být umístěn samostatný objekt garáží využívající sklon terénu, kdy v části přiléhající k Sofijskému náměstí může vystupovat nad terén a při ulici Jordana Jovkova bude zcela zapuštěn. Stropní konstrukci tohoto polozapuštěného objektu bude možné využít k parkování.

## 1.5 Dopravní řešení a ochrana civilního obyvatelstva

- 1.5.1 Přístup ke Stavbě bude stávající z ulice Jordana Jovkova.
- 1.5.2 V současné době se zde nachází hromadné venkovní parkoviště částečně využívané pro potřeby návštěvníků Sofijského náměstí a OD Prior a částečně rezidenty z okolních objektů. V rámci Stavby nových parkovacích ploch (kapacit) bude zachováno 80 parkovacích míst pro obyvatele okolních domů. Tyto parkovací plochy je možné zhloubit včetně přístupu k parkovacím místům určeným pro jednotlivé funkční náplně Stavby, včetně případného samostatného objektu pro bytové jednotky určené k prodeji.
- 1.5.3 Parkovací místa pro obyvatele okolních domů budou primárně bezplatná a jejich zpoplatnění bude podléhat rozhodnutí Zadavatele, přičemž výběr těchto plateb bude zajišťovat Koncesionář a hradit ho na účet Zadavatele ve formě zvýšeného Pachtovného O případném režimu oprávnění uživatele k parkování na těchto místech bude rozhodovat Zadavatel.
- 1.5.4 Zásobování Stavby bude mimo jiné probíhat ze stávajícího zásobovacího dvora na pozemku p.č. 4400/106, který v rámci koncese bude zrekonstruován a bude dále sloužit jako zásobovací přístup i pro stávající objekty na sousedních pozemcích a dále bude zásobování Stavby probíhat z jak ze stávajících, tak nově navržených zpevněných ploch a komunikací z ulice Jordana Jovkova, jižně při pozemku p.č. 4400/473 a pozemcích navazujících.
- 1.5.5 Součástí návrhu bude koncepce všech druhů dopravy, včetně koncepce návazných komunikací pro pěší na městskou hromadnou dopravu, včetně rezervy pro přímý vstup do budoucí stanice metra.
- 1.5.6 Doprava v klidu bude dimenzována podle platných právních předpisů, nyní to je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby a Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy) v platném znění. V míře, v jaké to právní předpisy a prostorové možnosti vymezených pozemků umožní,

je preferováno umístění parkovacích míst do suterénních podlaží. Zpevněná venkovní plocha pro dopravu v klidu bude pro automobily minimalizována.

- 1.5.7 Specifické požadavky na plnění funkce města při ochraně civilního obyvatelstva budou navrženy dle příslušné legislativy.
- 1.5.8 V případě výstavby bytových a komerčních jednotek<sup>6</sup> určených k prodeji, bude prostor parkování pro tyto jednotky technicky i funkčně oddělen od zbývajících stavebních konstrukcí a prostor tak, aby mimo jiné stál na v budoucnu samostatném pozemku. V případě nutnosti je možné z dopravních důvodů sdružit obsluhu garáží do jednoho vjezdu/výjezdu. Průjezd do oddělené části garáží pro jednotky k prodeji bude ošetřen formou věcného břemene. V prostoru garáží následně dojde k funkčnímu oddělení prostor garáží od zbývajících prostor. Tento průjezd bude opatřen automatickými rolovacími vraty na dálkové ovládání.

## 1.6 Vliv stavby a jejího provozu na životní prostředí

- 1.6.1 Nově navrhovaná Stavba nebude vykazovat svým provozem negativní účinky na životní prostředí, neboť se jedná převážně o Objekt/y plnící funkci administrativní, obchodní a bytovou, který nezahrnuje provozy průmyslového charakteru, které by mohly zatěžovat okolí hlukem nebo chemickými zplodinami. Případné emise z provozu podzemního parkoviště a z provozovaného technického zařízení budovy budou vyvedeny nad střechu Objektu, nebudou nijak výrazně zatěžovat životní prostředí nad současný stav. Pouze po dobu výstavby dojde k dočasnému zatížení životního prostředí provozem Stavby, které bude omezeno technickými a organizačními opatřeními v souladu se stavebním povolením. Pokud to tvar pozemku a jeho kapacita umožní, budou volné plochy mimo plochu zastavěnou Objektem využity jako veřejný prostor v maximálně možné míře doplněné zelení.

## 1.7 Požadavky na odolnost Stavby a její zabezpečení z hlediska požární a civilní ochrany

- 1.7.1 Stavba musí vykazovat odolnost předepsanou obecně závaznými právními předpisy a závaznými a doporučenými normami pro objekty občanské vybavenosti.

### CERTIFIKACE Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

- 1.7.2 Zadavatel v rámci návrhu Stavby klade velký důraz na kvalitu prostředí jak uvnitř, tak vně Objektu/objektu a trvale udržitelný rozvoj území ve kterém se Stavba nachází.
- 1.7.3 Stavba bude navržena tak, aby splňovala mezinárodní certifikaci BREEAM<sup>7</sup> alespoň ve stupni VERY GOOD, tj.  $\geq 55\%$ , nebo klasifikaci LEED<sup>8</sup> ve stupni SILVER, tj.  $\geq 50$  bodů.
- 1.7.4 V počátečním stádiu projektu koncesionář zvolí mezinárodní certifikaci, podle které bude v rámci přípravy projektu postupovat.
- 1.7.5 Projekt bude splňovat fázi certifikace jak projekční, tak realizační.
- 1.7.6 Na základě doložení zamýšleného záměru Koncesionářem bude provedena precertifikace Stavby ještě před samotným dokončením.

<sup>6</sup> Parkovacími plochami pro komerční jednotky k prodeji jsou myšlena místa pro zaměstnance, či majitele daných jednotek. Zákazníci budou využívat části parkovacích ploch pro funkční plochu Obchodních prostor.

<sup>7</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Method, britský certifikát

<sup>8</sup> Leadership in Energy and Environmental Design, americký certifikát

- 1.7.7 V případě volby certifikace BREEAM bude projekt komplexně posuzován v kategoriích management, zdraví a vnitřní prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečištění a inovace. Přičemž za Zadavatele jsou důležitými oblastmi zejména zdraví a vnitřní prostředí, energie, voda a inovace.
- 1.7.8 V případě volby certifikace LEED bude projekt komplexně posuzován v kategoriích lokalita, hospodaření s vodou, energie a ovzduší, materiály a zdroje, kvalita vnitřního prostředí, inovace a místní priority. Přičemž za Zadavatele jsou důležitými oblastmi zejména místní priority, hospodaření s vodou, energie a ovzduší, kvalita vnitřního prostředí a inovace.
- 1.7.9 V počáteční fázi projektu Koncesionář zvolí specialistu pro hodnocení certifikace BREEAM (BREEAM Assessor) nebo akreditovaného odborníka LEED (LEED Accredited Professional). Tento koordinátor zpracuje v rámci jednotlivých stupňů projektové dokumentace, jež budou podléhat akceptaci Zadavatelem, zprávu o aktuálním naplňování podmínek dané akreditace.

### **PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ ŘEŠENÍ STAVBY**

- 1.7.10 Jednotlivé funkční náplně budou jasně definované ve hmotě Objektu.
- 1.7.11 Všechny funkce budou od sebe odděleny fyzicky s vlastními komunikačními jádry. Komunikační jádra lze slučovat pouze v případě, že tato slučování nebudou mít negativní, omezující vliv na samostatný provoz jednotlivých funkcí.
- 1.7.12 Stavba bude funkčně rozdělena na jednotlivé funkce s vlastním přístupem z exteriéru.
- 1.7.13 Parter stavby bude vyčleněn pro obchodní prostory a přístup ke zbývajícím funkčním náplním, které budou umístěny ve vyšších podlažích.

Každá funkční náplň bude mít vlastní připojení na síť technické infrastruktury s vlastními měřeními a jednotlivé jednotky budou umožňovat podružné měření spotřeby. Lze připustit sloučení připojení na síť technické infrastruktury do logických a funkčních celků, avšak vždy je nezbytné zajistit vlastní měření potřeb energií a v každém případě zajistit vlastní připojení na síť technické infrastruktury pro každého z budoucích vlastníků, resp. Společenstev vlastníků zvlášť. Vstupy a vjezdy do jednotlivých funkčních náplní lze taktéž slučovat, ale jen v případě, že tato slučování nebudou mít negativní, omezující vliv na samostatný provoz jednotlivých funkčních náplní.

### **1.8 Parkování**

- 1.8.1 Výpočet parkovacích stání bude proveden dle PSP.
- 1.8.2 Parkovací plochy budou řešeny převážně v suterénních částech Objektu ve funkční ploše SMJ nebo v samostatné části Objektu ve funkční ploše SMJ-C.
- 1.8.3 Parkovací plochy určené pro jednotlivé funkce budou od sebe navzájem fyzicky odděleny, v případě neveřejných parkovacích míst budou přístupy řešeny kontrolním systémem vstupu (ACS).
- 1.8.4 Parkoviště bude sloužit pro osobní automobily (1a) dle aktualizované ČSN 73 6058 (v návrhu prokázat graficky funkčnost všech stání, zejména odstupy od svislých konstrukcí – parkovací stání min šířky 2,6 m.
- 1.8.5 V prostoru garáží navrhnout místnosti pro: úklid (doplňný o WC) a dalšími technickými prostory (např. kočárkárna v místě parkingu pro bydlení).
- 1.8.6 Bude-li to umožňovat dispoziční řešení, umístit v prostoru podlaží s parkováním pro bydlení sklepní kóje, alespoň v kapacitě pro 60 % bytových jednotek.

## 1.9 Obchodní prostory

- 1.9.1 Obchodní prostory budou přístupné přímo z okolního terénu s minimálním výškovým rozdílem oproti okolnímu prostředí (přístup bude řešen jako bezbariérový).
- 1.9.2 Hlavní vstupní prostor do prostor obchodní části bude řešen vizuálně reprezentativním dojmem a bude dále pokračovat průchozí obchodní pasáží propojující Sofijské náměstí s okolní zástavbou.
- 1.9.3 Případné další vstupy do obchodních prostor z terénu budou řešeny též reprezentativně a budou jasně definovatelné ve fasádě Stavby.
- 1.9.4 Podružné přístupy do obchodní části Objektu z prostoru garáží budou řešeny pomocí travelátorů (případně eskalátorů) a výtahů umístěných v pasáži.
- 1.9.5 Prostor obchodní pasáže bude řešen tak, aby v případě výstavby stanice metra v rámci Sofijského náměstí bylo možné její reprezentativní napojení na vestibul stanice s případnými doplňkovými obchodními jednotkami. Návrh této dispoziční úpravy bude součástí jednotlivých stupňů PD až do dokumentace pro stavební povolení. V rámci dokumentace pro provedení stavby a dokumentace skutečného provedení bude umístěna pouze jasně definovaná grafická rezerva.
- 1.9.6 Obchodní pasáž bude mít světlou výšku alespoň přes dvě podlaží, ideálně s denním osvětlením přes střešní světlíky nebo světlovody.
- 1.9.7 Část obchodních jednotek může být přístupná vlastním vstupem z exteriéru.
- 1.9.8 Obchodní prostory budou rozděleny na jednu dominantní obchodní jednotku s vlastními sklady a na doplňkové dílčí jednotky, které mají vlastní zázemí, bude-li to vhodné.
- 1.9.9 Jednotlivá podlaží určená pro obchodní prostory budou propojena eskalátory nebo travelátory a výtahy.
- 1.9.10 Obchodní pasáž bude osazena příslušným mobiliářem, minimálně jedním bankomatem a možností umístění informačního pultu.
- 1.9.11 Zásobování obchodních jednotek bude probíhat ze stávajícího zásobovacího dvora napojeného na ulici Plovdivská, případně z dalších ploch umístěných v podzemních podlažích přístupných ze stávajícího parkoviště při ulici Jordana Jovkova.
- 1.9.12 V celé stavbě a zejména v části obchodních prostor je zakázáno umísťovat nájemní jednotky související s hazardem a službami sexuálního charakteru.

## 1.10 Administrativní prostory

- 1.10.1 Preferované umístění prostor administrativy je v podlaží nad obchodními prostory. Případně je možné umístění dílčí části v úrovni parteru Objektu.
- 1.10.2 Hlavní přístup bude umístěn přímo z terénu v úrovni 1.NP přes vlastní vstupní halu a dále pak přes recepci pro tuto funkci s napojením na PCO, který, stejně jako recepce, může být sdílený se vstupem pro funkci nájemního bydlení.
- 1.10.3 Přístup bude řešen jako bezbariérový.
- 1.10.4 V případě přístupu mimo provozní dobu recepce bude umožněn přístup přes vstupní přístupový systém.
- 1.10.5 Hlavní vstupní prostor s recepcí bude řešen vizuálně reprezentativním dojmem.
- 1.10.6 Z prostoru recepce bude přístupné komunikační jádro se schodištěm a výtahy propojující vstupní prostor s podlažími, kde se prostory samotné administrativy budou nacházet a s prostorem garáží, kde budou umístěna jednotlivá parkovací místa pro tuto funkci.
- 1.10.7 V každém podlaží s administrativní funkcí bude umístěno centrální komunikační jádro s příslušným hygienickým jádrem sloužícím pro pracovníky a jejich návštěvy.
- 1.10.8 Samotné podlaží je nutné koncipovat tak, aby bylo možné prostor případně využít více nájemníky.

## 1.11 Bydlení

- 1.11.1 Jedná se o funkci určenou pro nájemní bydlení.
- 1.11.2 Prostory pro bydlení budou umístěny v podlažích nad administrativními prostory.
- 1.11.3 Velikostní skladbu bytů bude koncesionář předkládat ve zvláštní tabulce spolu s každým stupněm projektové dokumentaci k odsouhlasení.
- 1.11.4 V Objektu budou zastoupeny velikostní kategorie 1+kk až 4+kk.
- 1.11.5 Minimální velikost<sup>9</sup> bytové jednotky je 25 m<sup>2</sup>, maximální 120 m<sup>2</sup>
- 1.11.6 Alespoň 35 % čistých podlahových ploch<sup>9</sup> vymezených pro nájemní byty bude umístěno ve velikostní kategorii 3+kk a větší a zároveň bude navrženo maximálně 25 % čistých podlahových ploch<sup>9</sup> vymezených pro byty ve velikostní kategorii 1+kk.
- 1.11.7 Prostory střechy nad administrativními prostory je možné využít pro účely předzahrádek a teras jak k jednotlivým bytům, tak ke společnému využití všech obyvatel.
- 1.11.8 Hlavní přístup bude umístěn přímo z terénu v úrovni parteru (1.NP) přes vlastní vstupní halu nebo sdílenou s funkcí administrativních prostor.
- 1.11.9 Tento přístup do Objektu bude umístěn v závětrří, případně opatřen stříškou, od vstupní haly bude oddělen zádveřím s poštovními schránkami.
- 1.11.10 Hlavní vstupní dveře budou uzamykatelné.
- 1.11.11 Přístup bude řešen jako bezbariérový.
- 1.11.12 Výtahová šachta nebude umísťována do míst sousedících s obytnými místnostmi, případně bude v daném místě navržena dvojité zed' dle požadavků akustického výpočtu.
- 1.11.13 Výtahy budou konstruovány bez strojovny.
- 1.11.14 Budou minimalizována komunikační jádra v Objektu a vertikální komunikace.
- 1.11.15 V nevyužitelných prostorách mohou být umístěny sklepní kóje, resp. komory. Všechny byty budou mít buď vlastní komoru, nebo sklepní kóji. Pro byty velikosti 1+kk a 2+kk budou mít min. plochu 1,5 m<sup>2</sup>, byty velikosti 3+kk min. 2 m<sup>2</sup> a byty velikosti 4+kk min. 2,5 m<sup>2</sup>.
- 1.11.16 Bytové jednotky budou řešeny s ohledem na dostatečné denní osvětlení dle ČSN. Oslunění již není dle PSP požadované, některé jednotky ho tedy nemusí splňovat, přesto projektant, potažmo Koncesionář ručí za to, že bude dané jednotky možné zkolaudovat jako byty. Požadavky na denní osvětlení budou prokázány.
- 1.11.17 Minimální plochy jednotlivých obytných místností řešit dle ČSN 734301.
- 1.11.18 Velikostní kategorie bytů 3+kk až 4+kk opatřovat vždy buď přístupem na terasu vyčleněnou pouze pro daný byt nebo vlastní balkon nebo lodžii. U bytů velikostní kategorie 1+kk a 2+kk je balkon pouze doporučený, je možné ho nahradit případně francouzským oknem se zábradlím.
- 1.11.19 Čistá hloubka balkonů nebo lodžii bude min. 1,3 m (pozor na řešení zábradlí), po odsouhlasení možno upravit dle tvaru Objektu; u balkonů prokázat zákresem funkční umístění nábytku – možnost umístění stolku a židlí pro stejný počet obyvatel, pro něž je navrhován jídelní stůl v bytě.
- 1.11.20 Ve vstupních chodbách bytů vyhradit prostor pro šatní skříň (šatní skříň hl. 650 mm, tzn. nika pro její osazení, musí mít min. 700 mm; standardní předsíň musí umožnit uložení obuvi, věšák na oblečení, zrcadlo.
- 1.11.21 Obecně se snažit vyhnout dlouhým chodbám bez využití.
- 1.11.22 Dveře u komor, příp. spíží, vždy otvírány ven z místnosti, jejich polohu řešit s ohledem na zařiditelnost komory, přístupnost policového systému, pověšení kola – uvažovat jako uživatel bytu

<sup>9</sup> Čistá podlahová plocha (NFA) dle normy ČSN EN 15221-6 Facility management – Část 6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu

- 1.11.23 Kuchyňský kout bude vždy přímo propojen s obývacím pokojem a bude uvažováno s prostorem pro jídelní stůl.
- 1.11.24 Koupelnu umístit, pokud lze, do klidové části a standardně vybavit vanou dl. 1,7 m a jedním umyvadlem v případě bytů 3+kk a větších, samostatné záchody osazovat vždy bidetovými sprškami u umyvadlové baterie.
- 1.11.25 Bytové jednotky velikosti 1+kk a 2+kk – WC v rámci koupelny, možno osadit sprchový kout s nízkou vaničkou.
- 1.11.26 V bytové jednotce velikosti 2+kk je možno umístit WC v rámci koupelny.
- 1.11.27 Bytové jednotky velikosti 3+kk budou mít 1x samostatné WC a koupelnu (1-2 umyvadla, vana, pokud zbude prostor i WC).
- 1.11.28 Bytové jednotky velikosti 4+kk budou mít koupelnu se dvěma umyvadly, vanou a WC, 1x samostatný záchod, který by v případě místa bylo možné rozšířit o sprchový kout a klasické umyvadlo (každá dispozice bude posuzována individuálně).
- 1.11.29 Dveře do koupelny neumísťovat hned za vchodové dveře do bytu.
- 1.11.30 Větší byty 1+kk opatřovat spacím koutem, který by byl případně možný oddělit na další místnost.
- 1.11.31 Případné byty na úrovni střechy budou vybaveny předzahrádkami minimální hloubky 2,2 m.

## 1.12 Byty k prodeji

- 1.12.1 Umístění bytů k prodeji v rámci koncese není podmínkou, ale možností Koncesionáře
- 1.12.2 Byty k prodeji budou umístěny ve vlastním objektu (dále jen Bytový dům), technicky i funkčně nezávislém na zbývajících částech.
- 1.12.3 Bytový dům bude umístěn v rámci plochy klasifikované dle Územního plánu jako SMJ v části pozemku orientované ke stávajícímu parkovišti.
- 1.12.4 Tato část pozemku bude v rámci přípravy projektu oddělena od zbývajících pozemků.
- 1.12.5 Bytový dům bude mít vlastní podzemní podlaží umožňující parkování obyvatel domu.
- 1.12.6 Parkovací část určená pro Bytový dům bude fyzicky oddělená od zbývajících podzemních prostor s možností pohybu jen pro obyvatele Bytového domu a jejich návštěvy.
- 1.12.7 Samotné napojení na veřejné silniční komunikace může být umožněno přes zbývajících prostory parkingu Objektu v Projektu nebo společnou příjezdovou komunikaci.
- 1.12.8 Bytový dům bude mít vlastní připojení na sítě technické infrastruktury.
- 1.12.9 Bytový dům bude svojí podobou navazovat na zbývajících navrhované části Objektu v Projektu a bude je vhodně urbanisticky doplňovat vzhledem ke svému okolí, zejména Sofijskému náměstí.
- 1.12.10 V parteru (1.NP) Bytového domu není možné umístění bytů. V rámci funkční náplně zde bude možné umístit pouze plochy komunálních služeb (SLK)<sup>10</sup>, např. kadeřnictví, čistírny, drobné servisní služby, cestovní a projekční kanceláře a poradenské služby nebo drobné obchodní jednotky (SOL)<sup>10</sup>, případně gastro provozy či restaurace, zdravotnická zařízení a ordinace.
- 1.12.11 V Bytovém domě budou zastoupeny velikostní kategorie 1+kk až 4+kk.
- 1.12.12 Alespoň 35 % čistých podlahových ploch vymezených pro byty k prodeji bude umístěno ve velikostní kategorii 3+kk a větší a zároveň bude navrženo maximálně 25 % čistých podlahových ploch<sup>9</sup> vymezených pro byty ve velikostní kategorii 1+kk.
- 1.12.13 Další funkční požadavky na samotný objekt a jednotlivé byty jsou předmětem zadání Koncesionáře vůči projektantovi.
- 1.12.14 Jednotlivé stupně projektové dokumentace budou předkládány Zadavateli k posouzení až do doby oddělení příslušné části pozemku k Bytovému domu od zbývajících pozemků

<sup>10,10</sup> Definice dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2014, 300 – Využití území

ve správě Zadavatele, následně bude předkládání PD pouze formální a posuzované pouze z hlediska napojení na zbývající okolní prostor a Stavbu.

## SPECIFICKÉ DÍLČÍ NÁVRHOVÉ POŽADAVKY NA OBJEKT A STAVEBNÍ KONSTRUKCE

### 1.13 Základní parametry Objektu

- 1.13.1 Budova bude navržena jako multifunkční Objekt s funkcí obchodní, administrativní a bydlení.
- 1.13.2 Budova bude splňovat všechny obecně závazné právní předpisy a závazné a doporučené normy pro objekty občanské vybavenosti, administrativy a bydlení.
- 1.13.3 Počet podlaží:
- |                          |  |
|--------------------------|--|
| Počet nadzemních podlaží | dle architektonického návrhu, max. jedenáct podlaží    |
| Počet podzemních podlaží | (minimalizovat) dle pozemku a architektonického návrhu |
| Počet parkovacích stání  | (dle platné legislativy)                               |
- 1.13.4 Přístupné střechy nad obchodními prostory budou řešeny jako zelené a pochozí.
- 1.13.5 Část objektu určená pro parkování bude mít 1-3 podzemní podlaží a střecha bude pojízdná v úrovni ulice Jordana Jovkova.

### 1.14 Využití Stavby

#### 1.14.1 Přízemí (1.NP)

- Obchodní prostory s průchozí nákupní pasáží
- Sklady pro obchodní jednotky a přístup k zásobovacímu dvorů
- Vstupní prostory pro bydlení
- Vstupní hala pro administrativní funkci
- Případné umístění části administrativních ploch

#### 1.14.2 Podzemní podlaží

- Obchodní prostory vč. prostor pro skladování a zásobování
- Garáže rozdělené dle příslušnosti k jednotlivým funkčním částem budovy
- Sklady, sklepní jednotky
- Strojovny, technické instalace
- Rezerva pro vstup do budoucího vestibulu stanice metra

#### 1.14.3 Nadzemní podlaží

- Administrativní funkce umožňující rozdělení na více nájemních jednotek v rámci jednotlivých podlaží
- Obchodní prostory
- Funkce bydlení
- Funkční využití pochozích střech nad obchodní funkcí

### 1.15 Standard navrhované Stavby

#### 1.15.1 Základní parametry návrhu dle Pozemku a architektonického návrhu:

- Základní modul konstrukce dle návrhu koncesionáře

- Základní šířka chodeb ve funkční části pro bydlení stanovená tak, aby byl umožněn pohyb s normovým břemenem a užívání pro osoby se sníženou schopností pohybu
- Základní šířka chodby v kancelářských prostorách doporučená (nikoliv povinná) bude 1,8 m
- Světlá výška
 

Přízemí (vstupní podlaží)	minimálně 3,50 m
Plochy komerce	minimálně 3,00 m
Administrativa	minimálně 3,00 m
Chodby v administrativě a bydlení	minimálně 2,50 m
Vstupní hala a recepce administrativa	minimálně 3,50 m
Plochy obytných místností	minimálně 2,70 m
Plochy hygienického zázemí bytů	minimálně 2,40 m
Garáž	minimálně 2,10 m
Technické, vedl. prostory, sklady v PP	minimálně 2,10 m

1.15.2 Standardy jednotlivých funkčních náplní Objektů podléhají návrhu Koncesionáře s výjimkou funkce Bydlení, jejíž minimální standard je uveden v bodě 1.16.7 této přílohy.

## 1.16 Stavební konstrukce

- 1.16.1 Všechny stavební konstrukce budou splňovat příslušné aktuální normy a regulativy v dané chvíli přípravy projektu.
- 1.16.2 Požadavky na mezní odchylky stavebních konstrukcí musí splňovat platné normy (zejména ČSN 73 0205 a ČSN 73 0210-2) s výjimkou mezních odchylek rovinnosti povrchů vnitřních rovinných ploch betonových konstrukcí podlah a stropů, kde musí být dodržena taková maximální odchylka rovinnosti, aby byla dodržena tolerance světlé výšky u případných dutin zdvojených a dutinových podlah -5mm až +30mm na základě konstrukční tloušťky podlahy s tolerancí +/- 5mm.
- 1.16.3 Základy  
Návrh založení bude vycházet z podrobného průzkumu stavebního podloží, výpočet a návrh bude proveden podle požadavků ČSN/EN.
- 1.16.4 Nosná konstrukce, izolace proti vodě  
Nosná konstrukce se bude realizovat formou železobetonového skeletu. Opěrné sloupy v modulovém rastru podle statického výpočtu. Betonové monolitické konstrukce budou prováděny se sraženými hranami použitím hranových trojúhelníkových lišt, pohledové betony v kvalitě odpovídající příslušným ČSN/EN. Izolace proti vodě bude součástí návrhu vycházejícího z hydrogeologického průzkumu.
- 1.16.5 Fasáda obchodní a administrativní části Objektu  
Fasáda Objektu bude architektonicky ztvárněna tak, aby Objektu dodala reprezentativní vzhled. Výplně otvorů budou realizovány z hliníkového systému. Standard kvality bude odpovídat standardním výrobkům na trhu. Ohledně tepelně technických ukazatelů musí návrh fasády splňovat aktuální předpisy a normy ČSN/EN se zřetelem na efektivní energetické vlastnosti (tepelně izolační vlastnosti a tepelnou stabilitu, léto/zima).
- 1.16.6 Konstrukce střechy  
Dle možností plochá střecha provedená s obrácenou skladbou (obrácená střecha, neodvětrávaná).



## 1.16.7 Minimální standard funkce bydlení (byty k pronájmu):

- Jednotlivé výrobky ve standardu v místě a čase obvyklém

ZÁKLADY, VODOROVNÉ A SVISLÉ KCE, STŘECHA	ZÁKLADY	Železobetonová deska – přesnější návrh dle IGP
	NOSNÉ ZDIVO OBVODOVÉ	Kombinace železobeton a výplňového zdiva, případně zdivo dle statického návrhu
	KONSTRUKČNÍ SYSTÉM	Dle návrhu
	FASÁDA	Kontaktní zateplovací systém, izolace v kombinaci EPS/XPS a minerálních vláken, tenkovrstvá venkovní omítka
	NOSNÉ ZDIVO VNITŘNÍ	Kombinace železobeton + zdivo
	NENOSNÉ ZDIVO	Zdivo, SDK
	NENOSNÉ ZDIVO GARÁŽE	Betonové tvárnice + nátěr
	SKLEPY	Individuální sklepní kóje – systémové dělicí konstrukce nebo případně individuální sklepy – zděné s plnými protipožárními dveřmi
	STROPNÍ KCE	Železobeton
	SCHODIŠTĚ	ŽB prefabrikát
	STŘECHA	Plochá
	KLEPMÍŘSKÉ VÝROBKY	Poplastovaný plech
VÝPLNĚ OTVORŮ	DVEŘE DOMOVNÍ	Hliníkové, prosklené
	DVEŘE DO BYTU	Dveře vstupní bezpečnostní s požárním atestem dle PD, ocelová zárubeň bezpečnostní v barevné úpravě RAL, kování bezpečnostní klika/koule, kukátko, v. dveří 2100 mm, bezpečnostní třída 3
	DVEŘE VNITŘNÍ	Zárubně obložkové, výška dveří 2100 mm, dveřní křídlo plné, do obývacího pokoje prosklené, ostatní místnosti (WC, koupelna, komora) dveřní křídlo plné, kování dělená rozeta, matný nerez, klika x klika s mezipokojovým zámkem, resp. s WC západkou, příp. větrací mřížkou, povrch CPL
	OKNA A BALKÓNOVÉ DVEŘE	Plastové vícekomorové, zasklení izolačním trojsklem, okenní rámy kombinace otevíravých a sklopných křídel s pevným zasklením – k pevnému zasklení nutný přístup zvenku kvůli mytí, čtyřpolohové otevírání s mikroventilací, celoobvodové kování, u určených oken/balkon. dveří provětrávací štěrbinu, na jižní straně venkovní žaluzie. V případě nutnosti vyplývající z postupu projektové přípravy je možné osazení žaluziemi i u východní a západní fasády.
	GARÁŽOVÁ VRATA	S elektropohonem, otevírání dálkovým ovladačem
	PŘÍPRAVA NA SKRYTÉ VENKOVNÍ ŽALUZIE	Kastlík zapuštěný do obvodového pláště. Zajištění letní tepelné stability – umístění směrem k jižní světové straně
PODLAHY A ÚPRAVY POVRCHŮ	DLAŽBY	Vstupní předsíně (výška soklu cca 6 cm), koupelny, WC, komory: keramická dlažba s rovnoběžnými spárami, v koupelnách a WC, rektifikovaná 60x60 cm
	OBKLADY	Koupelna obklad do výšky 2,4 m, WC min. do výšky 1,2 m, keramický obklad, rektifikovaný 30x60 cm
	PODLAHY OBYTNÉ MÍSTNOSTI	Chodby u ložnic, ložnice, obývací pokoje a kuchyňské kouty v bytech: vinylová podlaha – systém click ukončovací lišta u stěny
	TERASY, BALKONY	Balkony: betonová/keramická dlažba Terasy: dřevo-plastová prkna
	PODLAHA SCHODIŠTĚ	Nátěr na ŽB prefabrikátu
	PODLAHA SPOLEČNÁ	Keramická dlažba velkoformátová slinutá rektifikovaná
	GARÁŽ	Beton s povrchovou úpravou, nátěr, sokl nátěr

	VÝTAH	Moderní výtah renomovaného výrobce. Provedení výtahu bude odpovídat mimo jiné ČSN EN 81-70
	POVRCHY STĚN (BYTY)	Stěny zděné: sádrová omítka, malba bílá, otěruvzdorná stropy: stěrka, malba bílá, otěruvzdorná v chodbách a koupelnách pro zakrytí potrubí lokálně SDK kastlík nebo podhled Stěny SDK: malby bílá, otěruvzdorná
	POVRCHY STĚN (SPOLEČNÉ)	Tenkvrstvá omítka na železobetonových konstrukcích, omítka na zděných konstrukcích, malby otěruvzdorné
ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY	UMYVADLO	Umyvadlo keramické bílé
	WC	WC závěsné bílé, skrytá splachovací nádrž, plastové sedátko, umývatko (na samostatných WC) keramické bílé
	BATERIE	Baterie stojánková páková úsporná, chrom, směšovací
	VANA	Délka minimálně 170 cm
	SPRCHOVÝ KOUT	Sprchová vanička rohová (min. 90 x 90 cm) čtvercová, a zástěna (s přístupem z jedné strany) nebo odtokový žlab se spádovanou dlažbou do niky, baterie sprchová nástěnná s ruční sprchou
	PŘÍPRAVA NA PRAČKU	U bytů 1+kk a 2+kk – přednostně do niky v chodbě, u větších bytů případně v komoře, přívod studené vody a odpad se sifonem pro pračku, počítat s možností umístěním sušičky nad pračku
NÁBYTEK A VYBAVENÍ	KUCHYŇSKÉ LINKY	Sestava horních a spodních kuchyňských skříněk. LED podsvícení horních skříněk; včetně dřezu s odkládací plochou a dřezovou baterií; včetně následujících spotřebičů: 1x varné pracoviště: indukční deska (4 varné zóny), 1x digestoř (odtahová); keramický obklad stěny nad pracovní deskou, dostatek zásuvek na pracovní desce. V kuchyni bude připraven jeden volný modul 600 mm, do kterého bude možné vložit buď myčku, nebo nízkou lednici. V případě umístění myčky nájemcem, bude určeno náhradní místo pro volně stojící lednici poblíž kuchyňské linky. Tato alternativní pozice lednice bude vedena ve veškeré výkresové dokumentaci.
TOPENÍ A ROZVODY INSTALACÍ, OSTATNÍ	VYTÁPĚNÍ BYTU	Každý byt osazen radiátory ovládanými termoregulačním ventilem, v koupelně otopný žebřík barva bílá (příprava na možnost elektrického ohřevu), všechny byty osazen poměrovými měřáky tepla s instalovaným modulem pro rádiový dálkový odečet, příprava na regulaci vytápění v bytě pomocí prostorového termostatu s možností časového a teplotního programování
	VYTÁPĚNÍ	Dle návrhu koncesionáře
	NUCENÉ ODVĚTRÁNÍ KUCHYNÍ	Odtahová digestoř s vývodem na střechu
	CHLAZENÍ	-
	ZDRAVOTECHNIKA	Kompletní rozvody, měření spotřeby teplé a studené vody pro jednotlivé byty, měřiče a uzávěry umístěné v instalačních šachtách bytu s dvířky, s dálkovým odečtem, balkony a terasy osazen minimálně přípravou na kemper. Skryté dešťové svody v zateplovacím systému.
	ELEKTROINSTALACE	Osvětlení pracovních prostorů bude splňovat ČSN 734301/Z1 – Obytné budovy. Doporučená hodnota osvětlenosti pro domovní chodby a schodiště je 100 lx. Osvětlení chodeb a schodiště bude provedeno interiérovými stropními přísazenými nebo závěsnými

		<p>svítidly s úspornými zdroji – LED zdroje. Pro osvětlení skladů, sklepů a půdy se použijí prachotěsná svítidla. Osvětlení bude ovládáno místně spínači u vstupů do místností. V koupelnách se bude samostatně ovládat centrální osvětlení a osvětlení nad umyvadlem. Všechny obytné místnosti budou opatřeny svítidly středního standardu, kuchyňské linky opatřeny minimálně 3 zásuvkami nad pracovní deskou. Výška spínačů bude cca 115 - 120 cm nad podlahou, osazení zásuvek 25 – 30 cm nad podlahou. V koupelnách a v kuchyňské lince musí osazení přístrojů vyhovovat ČSN 33 2000-7-701 ed.2. U prostoru pro pračku počítat i s připojením sušičky, zásuvka na balkoně/terase, koncové prvky středního standardu.</p> <p>Součástí elektroinstalace bude i ovládání venkovních žaluzií.</p> <p>Hromosvod skrytý v zateplovacím systému.</p>
	SLABOPROUD	<p>DATA: rozvody vedeny datovým kabelem do obývacího pokoje a ložnice rodičů, datové zásuvky budou umístěny se zásuvkami STA ve společných rámečcích</p> <p>TV: společná televizní anténa (STA) na střeše, televizní zásuvky do obytných místností – obývací pokoj a ložnice rodičů, koncové prvky středního standardu</p>
	ZABEZPEČENÍ	Požární hlásič v bytě
	OSVĚTLENÍ	Společné prostory, garáže, vstup, příjezd ke garážím, balkóny, terasy, venkovní prostory
	HROMOSVOD	Pozinkované jímače, svody a uzemnění

**Příloha č. 2a****Pachtovné**

Pojmy definované v textu Smlouvy mají význam tam uvedený i pro účely této přílohy. Pojmy definované v této příloze mají zde uvedený význam pouze pro účely této přílohy.

**1. PŘEDMĚT PACHTOVNÉHO**

1.1 Koncesionář bude měsíčně hradit bezhotovostně na účet Zadavatele uvedený v hlavičce Smlouvy Pachtovné za:

1.1.1 užívání Obchodního domu, a

1.1.2 užívání Objektu.

Měsíční Pachtovné se vypočte jako 1/12ročního Pachtovného.

**Pachtovné za užívání Obchodního domu**

1.2 **Pachtovné za užívání Obchodního domu činí 2 000 000,- Kč (slovy: dva miliony korun) bez DPH ročně** a bude hrazeno měsíčně za období od okamžiku převzetí provozu Obchodního domu Koncesionářem do dosažení Milníku L „Den převzetí staveniště pro přípravné práce a demolici“, se splatností do 15 dnů od ukončení daného měsíce.

1.3 Dojde-li k převzetí, nebo ukončení provozu Koncesionářem v průběhu měsíce, zohlední se tento stav ve výpočtu měsíčního Pachtovného proporcionalně k počtu dní provozu v daném konkrétním měsíci.

1.4 Nepředpokládá se změna výše Pachtovného za užívání Obchodního domu v průběhu období, kdy je Koncesionář povinen jej hradit.

**Pachtovné za užívání Objektu**

1.5 **Pachtovné za užívání Objektu** bude tvořeno dvěma složkami dle následujícího vzorce:

$$\text{Pachtovné za užívání Objektu} = \text{Pachtovné} + \text{Investiční pachtovné}$$

1.6 První složka pachtovného „**Pachtovné**“ bude stanovena Koncesionářem v rámci jeho nabídky podané v zadávacím řízení na Veřejnou zakázku. Druhá složka pachtovného „**Investiční pachtovné**“ bude vypočtena po dokončení výstavby Objektu jako podíl celkových Investičních nákladů Koncesionáře vůči celkovému počtu měsíců Koncesní doby.

1.7 Pachtovné bude měsíčně hrazeno Koncesionářem Zadavateli po Koncesní dobu. Investiční pachtovné bude vypořádáno zápočtem vůči pohledávce Koncesionáře vyplývající z úhrady Investičních nákladů Objektu.

1.8 Investiční náklady na Technická zhodnocení budou průběžně zahrnována do Investičního pachtovného a vypořádána ve stejném režimu jako Investiční náklady, s tím že se budou vztahovat ke zbývajícimu počtu měsíců Koncesní doby. Investiční

pachtovné tedy bude odpovídat lineární části Investičních nákladů Objektu a lineárním částem Investičních nákladů na Technická zhodnocení bez úročení a bez vlivu inflace.

1.9 Pachtovné za užívání Objektu činí hodnotu dle tabulky.

Roční Pachtovné v Kč	Měsíční Pachtovné v Kč	Čistá podlahová plocha <sup>1</sup> v m <sup>2</sup>	Měsíční Pachtovné v Kč/m <sup>2</sup>
<b>10.000.000, -</b>	833.333, -	12064	69,-

1.10 Pachtovné bude hrazeno za období ode dne, kdy došlo k Uvedení Stavby do provozu, do Dne ukončení.

1.11 Po dobu prvních 6 měsíců od Uvedení Stavby do provozu bude Pachtovné činit 50% uvedené částky Pachtovného.

1.12 Rozhodne-li Zadavatel v průběhu Koncesní doby o zpoplatnění parkování pro stávající rezidenty okolních objektů, bude Koncesionář zajišťovat výběr tohoto parkovného. O hodnotu inkasovaného parkovného za parkování pro rezidenty se bude pravidelně navyšovat aktuální výše Pachtovného.

1.13 Pachtovné se nebude vztahovat na byty, které budou po dostavbě určeny k prodeji.

## 2. ÚPRAVY PACHTOVNÉHO

2.1 Výše měsíčního Pachtovného může být změněna pouze v důsledku následujících skutečností:

2.1.1 Každoročně na základě zohlednění inflace;

2.1.2 Mimořádně při výstavbě stanice metra;

2.1.3 Mimořádně při dostavbě nových ploch.

### Indexace Pachtovného na základě inflace

2.2 Pachtovné bude přepočteno automaticky podle následujícího vzorce:

$$P_n = P_v \times \left( \frac{C_{i_n}}{C_{i_{n-1}}} \right)$$

kde:

P<sub>n</sub> je nové Pachtovné;

P<sub>v</sub> je výchozí Pachtovné;

C<sub>i<sub>n</sub></sub> je hodnota Cenového indexu stanovená ke Dni indexace; a

C<sub>i<sub>n-1</sub></sub> je hodnota Cenového indexu stanovená k předchozímu Dni indexace.

2.3 Indexace bude prováděna vždy jedenkrát ročně, a to k datu 1. daného měsíce, který následuje po uplynutí 12 kalendářních měsíců po Uvedení Stavby do provozu, tedy ke „Dni indexace“.

<sup>1</sup> Čistá podlahová plocha (NFA) dle norem ČSN EN 15221-6

- 2.4 Výchozím Pachtovním je do prvního Dne indexace roční Pachtovné uvedené v článku 1.9 této přílohy, po prvním Dni indexace je výchozím Pachtovním vždy předchozí roční Pachtovné, přičemž v 2. roce provozu se indexuje ze 100 % hodnoty ročního Pachtovného v předchozím roce, tedy bez ohledu na 50 % hodnotu půlročního Pachtovného v 1. roce provozu.
- 2.5 Použitým inflačním indexem ve výpočtu je **Index spotřebitelských cen (CPI)**. Statistika tohoto indexu je zveřejňována Českým statistickým úřadem.
- 2.6 Indexace Pachtovného proběhne pouze v případě, že hodnota meziroční inflace bude větší než 0 % (výchozí Pachtovné bude násobeno hodnotou větší než 1).
- 2.7 Dojde-li k podstatné změně v charakteru nebo základu výpočtu inflačního indexu, nebo pokud index přestane být publikován, smluvní strany se dohodnou na alternativním indexu, který co nejvíce vystihuje podstatu inflačního indexu. V případě, že se smluvní strany nedohodnou, alternativní index určí Expert.
- 2.8 Nebude-li hodnota inflačního indexu ke Dni indexace známá, posune se indexace Pachtovného do doby zveřejnění tohoto indexu. Okamžitě po zveřejnění indexu se provede přepočítání. Tato indexace bude účinná od posledního Dne indexace a případný přeplatek nebo nedoplatek Koncesionáře bude vyúčtován v následujícím měsíci.
- 2.9 Dojde-li k chybě publikovaného inflačního indexu, po zveřejnění opravy se provede přepočítání od posledního Dne indexace (ke kterému se chybně publikovaný inflační index časově vztahuje) a případný přeplatek nebo nedoplatek Koncesionáře bude vyúčtován v dalším měsíci.

#### **Úprava Pachtovného při výstavbě stanice metra**

- 2.10 Dojde-li k realizaci výstavby stanice metra v místě, bude to mít vliv na hodnotu okolních nemovitostí a výši inkasovaných nájmů v těchto nemovitostech včetně Objektu.
- 2.11 Bude-li zprovozněna stanice metra s výstupem do 250 m od Území po dobu čtyř celých let, pak se Pachtovné ke Dni indexace zvedá o 50 % oproti aktuální (indexované) výši Pachtovného.

#### **Úprava Pachtovného za užívání Objektu při dostavbě nových ploch**

- 2.12 Dojde-li při změně územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitní plán) ke zvýšení maximálního limitu pro míru využití plochy (KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch a KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch) a Koncesionář využije příležitost vybudovat, nebo přistavět nové plochy na základě dodatku k této Smlouvě, bude tato skutečnost zohledněna ve výši Pachtovného a Investičního pachtovného.
- 2.13 Měsíční Pachtovné pak bude při zprovoznění těchto nových ploch navýšeno o částku rovnající se součinu nově vybudovaných čistých podlahových ploch dané funkční kategorie a aktuální (indexované) výši měsíčního Pachtovného dané funkční kategorie/m<sup>2</sup>.

2.14 Pro tyto případné budoucí potřeby dle předchozího článku činí rozpad Pachtovného pro jednotlivé funkční plochy následující hodnoty\*:

<b>Pachtovné bez DPH</b>	<b>Roční Pachtovné v Kč</b>	<b>Měsíční Pachtovné v Kč (jako 1/12ročního Pachtovného)</b>	<b>Čistá podlahová plocha<sup>2</sup> v m<sup>2</sup>/počet stání</b>	<b>Měsíční Pachtovné ** Kč/m<sup>2</sup>; Kč/stání (indexované)</b>	<b>Min. hodnota měsíčního Pachtovného v Kč/m<sup>2</sup>; Kč/stání</b>
Pachtovné celkem z čehož:	<b>10.000.000, -</b>	833.333, -	12064 m <sup>2</sup>	69,- x kumul. CPI	
Obchodní prostory – hlavní jednotka	997.920, -	83.160, -	1731 m <sup>2</sup>	48,- x kumul. CPI	25
Obchodní prostory – ostatní	3.661.560, -	305.130, -	4140 m <sup>2</sup>	74,- x kumul. CPI	60
Administrativní prostory	1.174.090, -	97.841, -	2181 m <sup>2</sup>	45,- x kumul. CPI	45
Bydlení	3.129.360, -	260.780, -	4012 m <sup>2</sup>	65,- x kumul. CPI	45
Parkovací plochy	1.037.070, -	86.423, -	345 ks	251,- x kumul. CPI	100

\* Rozpad pachtovného musí reflektovat a odpovídat výstupům finančního modelu

\*\* Měsíční pachtovné na m<sup>2</sup>, nebo parkovací stání nesmí být nižší než stanovená minimální hodnota uvedená v posledním odstavci. Měsíční Pachtovné nových ploch pak bude násobeno kumulovaným Indexem spotřebitelských cen (CPI) vypočteným za roky od účinnosti Smlouvy do roku, kdy bude připravován dodatek ke Smlouvě o výstavbě nových ploch.

2.15 V Investičním pachtovném budou po výstavbě nových ploch zohledněny celkové Investiční náklady Koncesionáře na výstavbu těchto nových ploch a lineárně uplatněny vůči zbývajícimu počtu měsíců Koncesní doby, tedy ve stejném režimu jako Technická zhodnocení (bez úročení a bez vlivu inflace).

### 3. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

3.1 Všechny závazky a částky podle Smlouvy jsou uvedeny/vyčísleny bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

3.2 U výstavby Objektu, Technických zhodnocení a případně i výstavby nových ploch v další etapě se předpokládá uplatnění režimu přenesení daňové povinnosti dle § 92e ZDPH na Zadavatele, přičemž se vychází z předpokladu, že Zadavatel bude dodávkou

<sup>2</sup> Čistá podlahová plocha (NFA) dle norem ČSN EN 15221-6

Objektu využívat k dosažení svých zdanitelných plnění (propachtování Objektu účtované s DPH).

#### **4. PODKLADY PRO VYSTAVENÍ FAKTUR A JEJICH SPLATNOST**

- 4.1 Vždy v souvislosti se změnou výše Pachtovného z důvodů uvedených v čl. 2 této přílohy Koncesionář v souladu s touto přílohou zpracuje upravenou výši Pachtovného, kterou předloží Zadavateli jako podklad pro vystavení faktury.
- 4.2 Společně s každoročním vyčíslením indexované výše Pachtovného Koncesionář obdobně dle pravidel čl. 2.2 až 2.3 a 2.5 až 2.9 této přílohy vyčíslí a Zadavateli předloží také přehlednou tabulku Smluvních pokut indexovaných v souladu s odst. 32.15 Smlouvy. Výchozími hodnotami Smluvních pokut jsou do prvního Dne indexace hodnoty Smluvních pokut uvedených ve Smlouvě, po prvním Dni indexace je výchozími hodnotami Smluvních pokut vždy předchozí hodnota Smluvních pokut.
- 4.3 Splatnost faktur na úhradu měsíčního Pachtovného je 15 kalendářních dnů od jejího doručení Koncesionáři.
- 4.4 Pro účely daňové a účetní evidence bude při přípravě Projektové dokumentace uplatněna fakturace dílčího plnění při akceptaci jednotlivých stupňů Projektové dokumentace Zadavatelem. Při výstavbě bude uplatněna fakturace dílčího plnění na měsíční bázi, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.





PRIOR 12 s. r. o.

Datum:

**Koncese PRIOR**

Požadavky na strukturu finančního modelu

PRIOR 12 s. r. o.

08.02.2024

*Pozn. modrým písmem jsou označeny kategorie, které jsou nově součástí finančního modelu a které budou požadovány do finální nabídky.*

**Investiční náklady**

Soft cost	v tis. Kč
Náklady na demolice	v tis. Kč
Investiční náklady – komerční plochy supermarket	v tis. Kč
Investiční náklady – další komerční plochy	v tis. Kč
Investiční náklady – administrativa	v tis. Kč
Investiční náklady – byty ve vlastnictví zadavatele	v tis. Kč
Investiční náklady – byty určené k prodeji	v tis. Kč
Investiční náklady – komerce určené k prodeji	v tis. Kč
Investiční náklady – parking k pronájmu	v tis. Kč
<b>Celkové investiční náklady</b>	v tis. Kč

**Finanční zdroje na výstavbu**

<b>Celkem zdroje</b>	v tis. Kč
Podíl vlastního kapitálu	v %
<b>Vlastní kapitál</b>	v tis. Kč
Požadovaná výnosnost vlastního kapitálu (IRR)	v % p.a.
Podíl cizího kapitálu	v %
<b>Cizí kapitál</b>	v tis. Kč
Náklady cizího kapitálu	v % p.a.
Počet let splácení cizího kapitálu	počet let
Dluhová služba (úrok + úmor) splácená bance	
- úrok	
- úmor	

**Uvažované průměrné náklady na rekonstrukci v 1 cyklu pro jednotlivé druhy funkčních ploch**

Náklady na rekonstrukce obchodních ploch	v tis. Kč
Náklady na rekonstrukce kancelářských ploch	v tis. Kč
Náklady na rekonstrukce bytových jednotek	v tis. Kč
<b>Celkem náklady na rekonstrukce</b>	v tis. Kč

**Finanční zdroje na rekonstrukce**

<b>Celkem zdroje</b>	v tis. Kč
Podíl vlastního kapitálu	v %
<b>Vlastní kapitál</b>	v tis. Kč
Požadovaná výnosnost vlastního kapitálu (IRR)	v % p.a.
Podíl cizího kapitálu	v %
<b>Cizí kapitál</b>	v tis. Kč
Náklady cizího kapitálu	v % p.a.
Počet let splácení cizího kapitálu	počet let
Dluhová služba (úrok + úmor) vypočtená pro jednotlivé rekonstrukce	
- úrok	
- úmor	

**Roční provozní výnosy**

Komerční plochy	
Další komerční plochy	
Administrativa	
Byty ve vlastnictví zadavatele	
Byty k prodeji (pouze velikost ploch, nikoliv výnosy)	
Komerce k prodeji (pouze velikost ploch, nikoliv výnosy)	
Parking k pronájmu	
Roční výnosy celkem při 100% obsazenosti	
Předpokládaná průměrná obsazenost	v %
<b>Roční výnosy při předpokládané obsazenosti</b>	

**Roční provozní náklady**

Roční provozní náklady nepřeučítované na nájemce za volné prostory	v tis. Kč
Průměrné roční CAPEX náklady (údržba, průběžné opravy)	v tis. Kč
Průměrné roční náklady na facility management	v tis. Kč
Pachtovné za komerční plochy supermarket	v tis. Kč
Pachtovné za další komerční plochy	v tis. Kč
Pachtovné za administrativu	v tis. Kč
Pachtovné za byty ve vlastnictví zadavatele	v tis. Kč
Pachtovné za parking k pronájmu	v tis. Kč
Pachtovné celkem (součet výše uvedených 5 položek):	v tis. Kč
Náklad na neuplatnitelné DPH (DPH z pachtu – DPH z výnosů)	v tis. Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	v tis. Kč
Případně ostatní náklady	v tis. Kč
<b>Roční provozní náklady bez nákladů financování</b>	
<b>Provozní saldo bez nákladů financování</b>	

**IRR**

<b>Provozní cash-flow</b>	
V době přípravy projektu roční náklady na provoz stávajícího Obchodního domu*	v tis. Kč
<b>Provozní saldo</b>	<b>v tis. Kč</b>
Úrok z úvěru na výstavbu	v tis. Kč
Úrok z úvěrů na rekonstrukce	v tis. Kč
Daň z příjmů p.o.	v tis. Kč
<b>Cash-flow z financování</b>	
Úmor z úvěru na výstavbu	v tis. Kč
Úmor z úvěrů na rekonstrukce	v tis. Kč
<b>Investiční cash-flow</b>	
Vložený vlastní kapitál na investici a rekonstrukce	v tis. Kč
Vložený vlastní kapitál na nákup pozemku pro byty k prodeji**	v tis. Kč
Očekávaný výnos z prodeje bytů	v tis. Kč
<b>FCFE (Free Cash Flow to Equity)</b>	<b>v tis. Kč</b>
<b>IRR (Internal Rate of Return)</b>	<b>v %</b>

**Obecné předpoklady**

Inflační koeficient (dlouh. cíl ČNB)	%
Kumulovaná inflace	%

Pozn.\*: Předpokládaná výše ročního pachtovného bez DPH pro stávající Obchodní dům je 2 mil. Kč

Pozn\*\*: Cena pozemku pro výstavbu bytů k prodeji bude určena součinem plochy pozemku (předpoklad m: <https://app.iprpraha.cz/api/app/cenova-mapa/>)  
Nebude-li kupní cena pozemku pro výstavbu bytů k prodeji financována pouze vlastním kapitálem, pak bude