

**Memorandum o porozumění**  
**TÝKAJÍCÍ SE ROZVOJE AREÁLU „CHITTUSSIHO KLINIKY“**  
**NA ÚZEMÍ PRAHY 6, V K.Ú. BUBENEČ**

[\*\*\*] 2017

Toto memorandum o porozumění (dále jen „**Memorandum**“) stručně shrnuje podmínky pro další jednání o zvažované budoucí spolupráci při rozvoji areálu Chittussiho kliniky nacházející se na území Prahy 6, k.ú. Bubeneč tak, jak je specifikována níže (dále jen „**Spolupráce**“).

<b><u>I. Strany</u></b>	
<b>MČ Praha 6</b>	Městská část Praha 6, IČO: 00063703, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, zastoupená: Ing. arch. Martinem Poláchem, statutárním zástupcem starosty  (dále jako „ <b>MČ</b> “).
<b>Nebeský klid a.s.</b>	<b>Nebeský klid a.s.</b> , IČ: 25178661, se sídlem Praha 6, Chittussiho 144, PSČ 16000, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B9305, zastoupená Petrem Paličkou, předsedou představenstva a Michalem Nečesánkem, místopředsedou představenstva:  (dále jako „ <b>Investor</b> “).  Investor patří do skupiny osob ovládaných (přímo či nepřímo) skupinou Penta Investments.
<b><u>II. Úvodní ustanovení</u></b>	
	Investor je vlastníkem nemovitostí nacházejících se v areálu „Chittussiho kliniky“ v Praze 6, k.ú. Bubeneč (dále jen „ <b>Areál</b> “), a to pozemků parc. č. 1313, 1316, 1318/1 a 1319 a stavby č.p. 144, jež je součástí (resp. je postavena na) pozemku p.č. 1313 a 1316, vše v k.ú. Bubeneč, obec Praha (dále jen „ <b>Nemovitosti Investora</b> “). Celková výměra Nemovitostí Investora je cca. 11 tisíc m <sup>2</sup> .  Hlavní město Praha vlastní v Areálu budovu léčebny dlouhodobě nemocných č. p. 1108, jež je součástí (resp. je

postavena na) pozemku parc. č. 1318/2 a budovu bez č.p. či č.e., jež je součástí (resp. je postavena na) pozemku parc. č. 1318/3, vše v k.ú. Bubeneč, obec Praha (tyto budovy a pozemky společně dále jen „LDN“), přičemž správa a provoz LDN jsou svěřeny MČ.

Na základě smlouvy o bezúplatném převodu majetku zdravotního zařízení kategorie „B“ do vlastnictví obce ze dne 20.03.2008 uzavřené mezi Českou republikou – Ministerstvem financí a Hlavním městem Prahou (dále také „Smlouva o bezúplatném převodu“) a obecně závazné vyhlášky, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, která je přílohou č. 1 k usnesení ZHMP č. 18/60 ze dne 19.06.2008 (dále také „Statut hl. m. Prahy“), se městská část Praha 6 zavázala využívat LDN jako zdravotnické zařízení po dobu 25 let ode dne účinnosti smlouvy o bezúplatném převodu majetku zdravotního zařízení kategorie „B“ do vlastnictví obce, tj. ode dne 20.03.2008. Městská část Praha 6 je dále vázána všemi právy a povinnostmi uvedenými ve smlouvě o bezúplatném převodu majetku zdravotního zařízení kategorie „B“ do vlastnictví obce pod částí B a pod částí C.

Hlavní město Praha dále v přímém sousedství Areálu vlastní pozemky parc. č. 1320/2, 1320/3, 1320/4 a 1320/6 a stavbu bez čp/če, jiná stavba, jež je součástí (resp. je postavena na) pozemku parc. č. 1320/4, vše v k.ú. Bubeneč, obec Praha (dále jen „**Nemovitosti MČ**“), přičemž správa Nemovitostí MČ je svěřena MČ.

Investor v rámci areálu „Chittusihho kliniky“ v současné době připravuje na pozemcích Investora realizaci rezidenční výstavby bytů vyššího standardu s doplňkovými nebytovými prostory (dále jen „**Projekt**“).

Podrobná studie Projektů bude předložena a konzultována v rámci procesu pořizování změny územního plánu ve fázi „návrhu“. Projekt bude respektovat návrh hrubých podlažních ploch odpovídajících míře využití území „D“ tzn. max. KPP 0,8. Výška navržených objektů nepřesáhne hladinu zástavby stávajících historických staveb v areálu. Předběžná vizualizace Projektů, tvoří přílohu č. 1 tohoto Memoranda.

V souvislosti s připravovanou realizací Projektů podal Investor podnět k pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy tak, aby došlo ke změně platného regulativu funkčních ploch v oblasti, jež zahrnuje Areál, a to ze stávajícího zařazení funkční plochy „VV“ (veřejné vybavení) na plochu „OB-D“ (obytné území), (dále jen „**Změna ÚP**“). Podnět byl na jednání výboru pro územní rozvoj a územní plán dne 14.10.2016 doporučen ke schválení zastupitelstvu hlavního

	<p>města Prahy. V rámci projednávání MČ Praha 6 požadovala zachování funkce VV na území areálu formou plovoucí značky. Změna ÚP je evidována pod číslem Z2947/00.</p>
--	---

<p><b>Popis zvažované spolupráce</b></p>	<p><b><u>Plnění ze strany Investora:</u></b></p> <p>Investor v zájmu realizace nové výstavby v Areálu bude participovat nebo podpoří budování veřejné infrastruktury, objektů veřejné vybavenosti nebo veřejných prostor na území MČ, a to specificky v těchto oblastech: školství a sociální péče a zdravotnictví.</p> <p>V rámci Projektu:</p> <p>Investor se zavazuje, že trvale umožní přístup a příjezd vozidel k budově LDN ve správě MČ a rovněž umožní přístup pacientů a návštěv do prostor zahrady areálu.</p> <p>Investor se zavazuje, že v případě realizace Projektu, nebude i nadále bránit ve využívání LDN pro zdravotní a sociální služby, přičemž zajistí MČ, aby využívání LDN nebylo vlivem činnosti Investora nijak omezeno. Investor zejména zajistí plnohodnotný provoz a přístup k objektům ve správě MČ, nebo zajistí rovnocennou náhradu tak, aby nikomu z pacientů a personálu nevznikla újma.</p> <p>Investor se zavazuje při přípravě projektové dokumentace v souvislosti s realizací Projektu plně spolupracovat s MČ a respektovat požadavky na urbanistický a architektonický charakter území.</p> <p>Investor se zavazuje že stávající vzrostlou zeleň, která má dle platného územního plánu symbol „<i>Hodnotné zeleně vyžadující zvláštní ochranu</i>“, zachová včetně revitalizace vodního toku a zároveň ji částečně zpřístupní veřejnosti.</p> <p>Investor je v rámci Projektu připraven dle požadavků MČ vyčlenit část nebytových prostor nacházejících se v Projektu pro účely uspokojování veřejných potřeb (ordinace, apod.) (dále jen „<b>Poskytnutí prostor občanské vybavenosti</b>“).</p> <p>Investor a MČ jsou připraveni vést diskusi za účelem zajištění přístupu občanů ke kvalitní péči v moderním zařízení léčebny dlouhodobě nemocných na území MČ.</p> <p>Investor má dále zájem společně s MČ řešit dotvoření ulice Na Marně v rámci <b>Nemovitosti MČ</b> tak, aby budoucí zástavba pozemků MČ odpovídala urbanizaci navazujícího území.</p>
--	---

	<p><b><u>Plnění ze strany MČ:</u></b></p> <p>MČ má zájem podporovat Změnu ÚP č. Z2947/00 a v případě zájmu na straně MČ také <b>Poskytnutí prostor občanské vybavenosti</b> v rámci <b>Projektu</b>.</p> <p>Investor i MČ pro vyloučení pochyb deklarují, že změna funkčního využití ploch v rámci Změny ÚP nebrání provozu léčebny dlouhodobě nemocných v budově LDN tak, jak je k dnešnímu dni realizován.</p>
<p><b><u>III. Předpokládaná smluvní dokumentace</u></b></p>	
<p><b>Termín podpisu</b></p>	<p>Strany mají v úmyslu v co nejkratším termínu od podpisu tohoto memoranda uzavřít budoucí smlouvu, o dalším využití <b>Areálu</b> a Nemovitostí MČ ve vlastnictví Hlavního města Prahy a svěřené do správy MČ v souladu se Smlouvou o bezúplatném převodu a Statutem hl. m. Prahy. Termín bude odvozen od projednávání studie ke změně územního plánu, která se tak stane závazným podkladem pro další rozvoj území.</p>
<p><b><u>IV. Prohlášení Stran</u></b></p>	
<p><b>Mlčenlivost</b></p>	<p>Investor bere na vědomí, že MČ, jako veřejný subjekt, je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace v tomto Memorandu obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám.</p>
<p><b>Poskytování podkladů a součinnost</b></p>	<p>Strany tohoto Memoranda deklarují zájem si navzájem poskytovat informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Projektu a Spolupráce.</p>
<p><b>Budoucí jednání o Spolupráci</b></p>	<p>Strany tohoto Memoranda mají do budoucna zájem jednat v dobré víře a dosáhnout uzavření budoucí smlouvy dle čl. III tohoto Memoranda.</p>
<p><b>Závěrečná ustanovení</b></p>	<p>Toto Memorandum lze měnit, doplňovat či rušit pouze písemnou formou.</p>

<b>Počet vyhotovení</b>	Toto Memorandum je podepsáno ve dvou vyhotoveních. Každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.
<b>Přílohy</b>	Následující přílohy tvoří nedílnou součást tohoto Memoranda: <ul style="list-style-type: none"><li>• Příloha č. 1 – Výňatek z architektonické studie Projektu</li></ul>

---

**Městská část Praha 6**

jméno:

pozice:

---

**Nebeský klid a.s.**

jméno: Petr Palička

pozice: předseda představenstva

---

**Nebeský klid a.s.**

jméno: Michal Nečasník

pozice: místopředseda představenstva



**PŘÍLOHA Č. 1**  
**VÝNATEK Z ARCHITEKTONICKÉ STUDIE PROJEKTU**



## Popis místa

### Lokalita

Předmětem studie je návrh rezidenčního bydlení vysokého standardu v klidné a tiché části Prahy 6 - Bubenči, v těsném sousedství historického parku Stromovka.

Bubeneč je tradičně vnímána jako čisté rezidenční lokalita s dobrým jménem, a to zejména díky přímé návaznosti na největší pražský park Stromovka na straně jedné a na Dejvice s dobrou dopravní dostupností a kompletní občanskou vybaveností na straně druhé.

K vysokému standardu bydlení přispívá zejména stabilizovaný vilový charakter čtvrti s vysokým podílem zeleně.

V nedávné době byla v oblasti Bubence realizována řada nových rezidenčních projektů, některé jsou v současnosti ve výstavbě.

### Přírodní prostředí

Pozemek stoupá od severu k jihu, v severní části pozvolna, v nejnižším cípu velmi strmě, částečně tvoří hranici opěrná zeď, za kterou je schodiště vedoucí ze sousedního parku Willyho Brandta k ulici Na Marne.

Nejnižší částí pozemku je dno údolí, které tvoří východní hranu území podél ulice Chitúsího. Údolí se směřem k jihu uzavírá a dále pokračuje do sousedního parku. V navazujícím parku prameni bezejmenný potok, který protéká i spodní pozemku a dále je zatrubněn pod ulicí Chitúsího.

Přimo na pozemku vyvěrá středně silný pramen pitné vody z.v. Pod pumpou.

### Zeleň v širším měřítku

Zeleň na pozemku přímo navazuje na zeleň parku Willyho Brandta na jižní straně. Na severní straně pozemek sousedí s parkem Generála Lázarů Cardénase, mezi ulicemi Maďarská a Antonína Čermáka, na jehož obnovu je zpracován a v současnosti projednáván projekt. Prakticky souvislý pás vzrostlé zeleně tak pokračuje až na plochu bubenečského hřbitova a vytváří tak významnou severojižní osu v této části lokality.

### Zeleň na pozemku

V severní části pozemku převažuje v současnosti parková úprava, sestávající především ze vzrostlých, soliterních keřů. Jižní partie má charakter přírodní, téměř lesní partie se zachovalými lištnatými stromy vysokého stáří. Druhově převažují javory mléčné dále mohutné duby letní, lípy velkolisté a jasanů ztepilé. Kromě kvalitních a perspektivních stromů jsou na mnoha místech, zejména podél západní hranice pozemku, udržované skupiny náletových dřevin.

Vzrostlé stromy jsou a budou určujícími, limitními a zároveň nejceněnějšími prvky pozemku.





Baba

Juliska

Evrozska

Malovanka

Podbaba

ČVUT

Vítězné náměstí

ZOO Praha

Vystaviště

Siepé rameno

Stromovka

Sparta



ČARTA

2017

Situace širších vztahů - stav

1.3



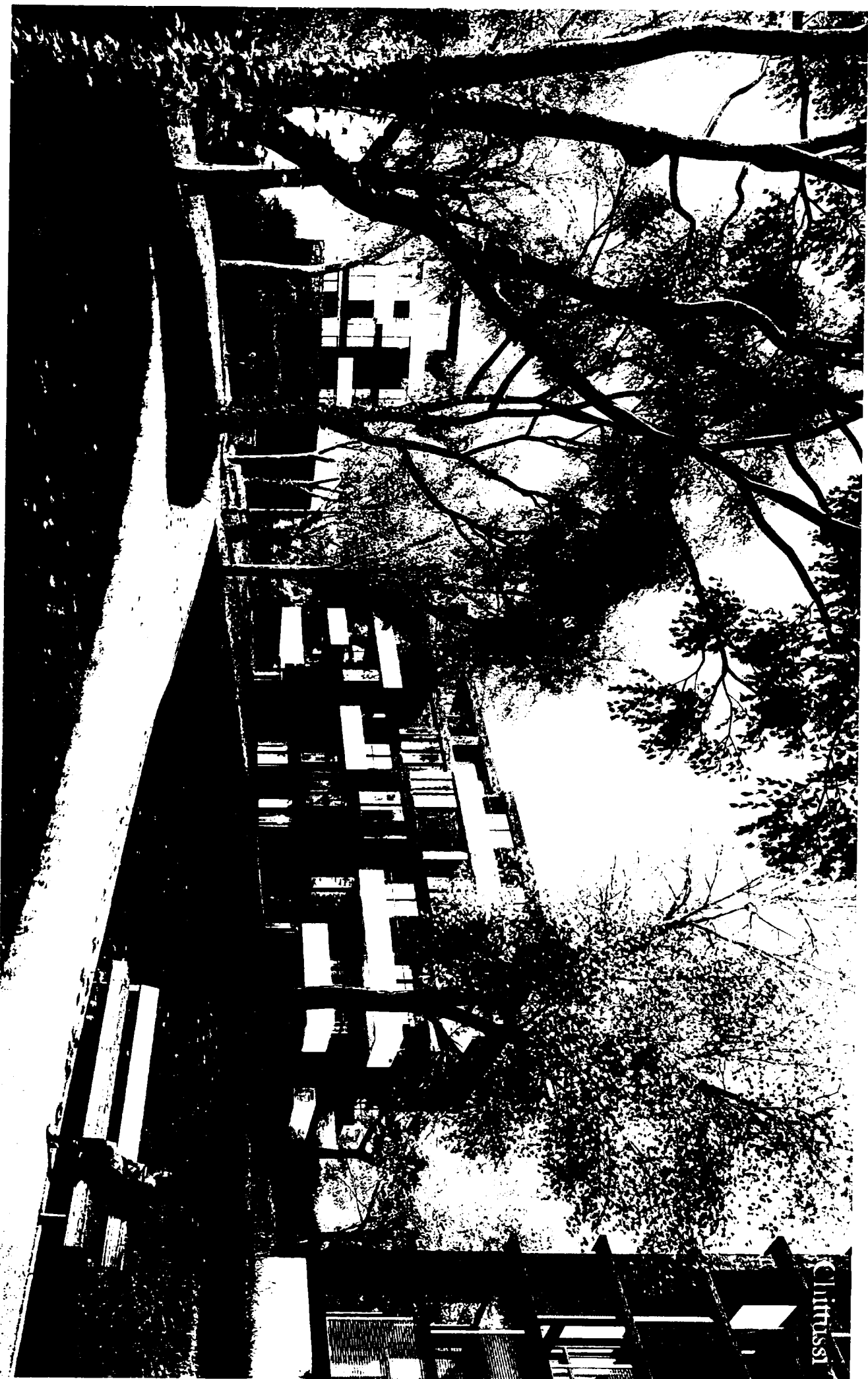
Skav



Koncept

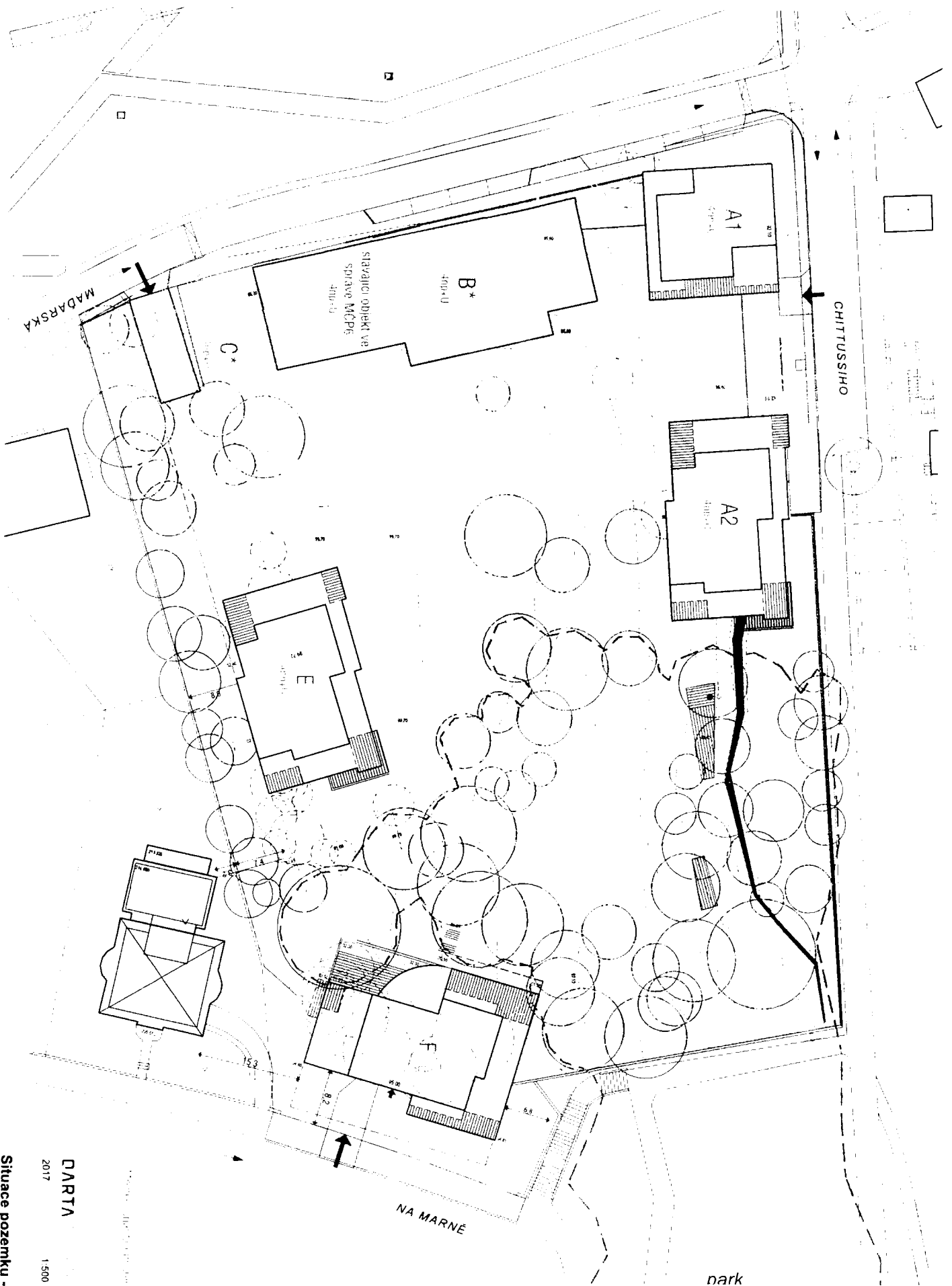


Vizualizace - pohled z ul. Na Marné



Chitussi

Vizualizace - pohled z parku



**QARTA**  
 2017 1:500 1:7  
 Situace pozemku - návrh