

Fáze	Stručný popis/úkol	Popis	Typ smlouvy	Počet pracovníků dle *
1.1	Stanovení základních předpokladů a projektové báse, vytvoření projektové smlouvy Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	10
			Hodiny - odhad	5
1.2	Analýza - Vytvoření strategie Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	10
			Hodiny - odhad	5
1.3	Vytvoření konceptu Návrhu stavby Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	60
			Hodiny - odhad	10
1.4	Vytvoření Připravované dokumentace, předložení Konceptu Návrhu stavby s písemným výtahem, předvedení problematiky Rozhodnutí o umístění stavby před jejím dokončením nebo Povolení záměru, resp. EIA a JIS Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	20
			Hodiny - odhad	40
1.5	Zpracování Dokumentace pro oznámení záměru EIA a získání Rozhodnutí EIA na základě zjiřovacího řízení podle Zákona EIA (tzv. malá EIA) Přidání 1.3 odst. 1.4.5) Mělkem pro splnění Podřízky 1.4 je předložení a akceptace konceptu přípravě dokumentace včetně písemných dotazů a předložení Konceptu Návrhu stavby s předložení	Přidání 1.3 odst. 1.4.5) Mělkem pro splnění Podřízky 1.4 je předložení a akceptace konceptu přípravě dokumentace včetně písemných dotazů a předložení Konceptu Návrhu stavby s předložení	Hodiny - odhad	20
			Hodiny - odhad	20
1.6	Zpracování Dokumentace EIA a získání Závazného stanoviska EIA (tzv. velká EIA) Koncept Dokumentace EIA Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Koncept Dokumentace EIA Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	20
			Hodiny - odhad	5
1.8	Zapracování všech podrobností a kompletní Přípravné dokumentace včetně detailního Návrhu stavby Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	20
			Hodiny - odhad	10
1.7	Zapracování všech podrobností a kompletní Přípravné dokumentace včetně detailního Návrhu stavby Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	150
			Hodiny - odhad	160
1.8	Zapracování všech podrobností a kompletní Přípravné dokumentace včetně detailního Návrhu stavby Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	110
			Hodiny - odhad	110

Fáze	Stručný popis/úkol	Popis	Typ smlouvy	Počet pracovníků dle *	Poznámka
2.0	Zpracování Účinnosti Územní studie 1.3 a 1.4 Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	10	
			Hodiny - odhad	5	
2.1	Stanovení základních předpokladů a projektové báse, vytvoření projektové smlouvy pro Fáz 2 Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	10	
			Hodiny - odhad	5	
2.2	Vytvoření konceptu Dokumentace pro povolení záměru/ Dokumentace pro rozhodnutí o umístění stavby před jejím dokončením Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	80	
			Hodiny - odhad	15	
2.3	Vytvoření Účinnosti Dokumentace pro povolení záměru/ Dokumentace pro rozhodnutí o umístění stavby před jejím dokončením Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	první	20	
			Hodiny - odhad	160	
2.4	Získání Povolení záměru/ Rozhodnutí o umístění stavby před jejím dokončením Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Přední Akceptační verze (po operativní kontrole)	Hodiny - odhad	30	
			Hodiny - odhad	30	

první termíny	110	110
Hodiny - odhad	250	295
Fáze 2 celkem	350	

heri&sailli
SCHOTTENFELDS, 639/S
1070 WIEN
Tel. +43 1 9078299
www.herisandsailli.com

ZF GmbH

Příloha 4 – Cenový standard Stavby

Referenční cena stavebních prací byla stanovena empirickým expertním odhadem Pražské developerské společnosti, p.o. na částku **44 200,- Kč / m²** hrubé podlažné plochy bez připočtení DPH.

„Referenční cenou“ se rozumí cena dosažitelná ve 4. kvartálu roku 2025 u výstavbového projektu zadávaného formou „Design-Build“ zevrubně popsanou v této Smlouvě o dílo, včetně ve smlouvě uvedených garancí.

Náklady na stavební zhotovení Stavby budou stanovené dle obsahu Měření ploch a Výkazu výměr procesem známým jako „value engineering“, a to ve všech jednotlivých stupních Projektové dokumentace.

Požadované náklady na stavební zhotovení Stavby (stavební realizaci Projektu bez započtení nákladů na stavební realizaci vnitřních dostaveb pro budoucí uživatele Projektu, avšak včetně nákladů na kompletační činnost Generálního zhotovitele Stavby a vedlejší náklady provádění Stavby, například náklady na demoliční práce), která bude realizována způsobem „design & build“, nesmí překročit výše uvedenou referenční cenu po započtení indexace růstu cen stavebních děl.

Hrubá podlažní plocha (HPP) bude vypočtena dle definice stanovené v § 2 písm. c) Pražských stavebních předpisů, tj. jako: „součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy“.

PŘÍLOHA 5 – SEZNAM ČLENŮ REALIZAČNÍHO TÝMU

Pozice	Kontaktní údaje
Vedoucí projektu	<p>Jméno a příjmení Ing. arch. Eva Neumayerová, Ph.D heri&salli Architektur ZT GmbH Autorizační číslo ----- Telefon: +43 1 9078299 - 14 E-mail: (oficialni adresa projektu) 2601pdv-botic@heriundsalli.com e.neumayerova@heriundsalli.com</p>
Manažer projektu	<p>Jméno a příjmení Bc. Martin Vašíček Autorizační číslo ----- Telefon: +420 777 908 877 E-mail: m.vasecek@delta-group.cz</p>
Manažer projektu/zástupce	<p>Jméno a příjmení Ing. arch. Iveta Bosáková Autorizační číslo ----- Telefon: +420 731 249 597 E-mail: i.bosakova@delta-group.cz</p>
Architekt	<p>Jméno a příjmení Arch. Dipl. Ing. Heribert Wolfmayr heri&salli Architektur ZT GmbH Autorizační číslo 00 517/2026 (Ceska Komora Architektu) W 56404 (Austrian Chamber of Architects) Telefon: +43 1 9078299 - 11 E-mail: (oficialni adresa projektu) 2601pdv-botic@heriundsalli.com wolfmayr@heriundsalli.com</p>

PŘÍLOHA 6 – SOUPIS PODDODAVATELŮ ZHOTOVITELE

Zhotovitel poskytuje služby prostřednictvím následujících Poddodavatelů¹:

DELTA Group CZ s.r.o., IČO: 25543717, Komenského nám. 1342/7, 674 01 Třebíč	
Část služeb poskytovaných prostřednictvím Poddodavatele	26 %
Stručný popis činností, které jsou prováděny Poddodavatelem	Lokální podpora v architektonickém a stavebněkonstrukčním návrhu a zajištění projekčních a inženýrských služeb v oblasti technického zařízení budov (TZB).

PSDS s.r.o., IČO: 28098064, Trabantská 673/18, 190 15 Praha 9 Satalice	
Část služeb poskytovaných prostřednictvím Poddodavatele	9 %
Stručný popis činností, které jsou prováděny Poddodavatelem	Stavebně-konstrukční řešení a řešení dopravní infrastruktury

BF PRO CZ, s.r.o., IČO: 04989198, V Aleji 872/5, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko	
Část služeb poskytovaných prostřednictvím Poddodavatele	1 %
Stručný popis činností, které jsou prováděny Poddodavatelem	Požárně bezpečnostní řešení

Carla Lo Landschaftsarchitektur, s.r.o., Sebastian-Kelch-Gasse 1-3/1/R01, 1140 Vienna, ZI.91.514/0157-I/3/09 Wien	
Část služeb poskytovaných prostřednictvím Poddodavatele	2 %
Stručný popis činností, které jsou prováděny Poddodavatelem	Krajinářská architektura Návrh stavby 90%, Povolení záměru 10% Realizační dokumentace / dokumentace pro výběr zhotovitele 40% Autorský dozor 5% Uvedení stavby do provozu 0%

¹ Pokud Zhotovitel své služby bude poskytovat výhradně sám, tato příloha se nevyplňuje; zůstává však součástí Smlouvy.

L&SCAPE, s.r.o., Bělehradská 92, 120 00 Praha 2, IČ 05919878, zastoupená Štěpánkou Endrle, ČKA 03543	
Část služeb poskytovaných prostřednictvím Poddodavatele	2 %
Stručný popis činností, které jsou prováděny Poddodavatelem	Krajinářská architektura- lokální podpora a konzultace Návrh stavby 10%, Povolení záměru 90% Realizační dokumentace / dokumentace pro výběr zhotovitele 60% Autorský dozor 95% Uvedení stavby do provozu 100%

Stichtag 3.3.2026

Auszug mit aktuellen Daten

FN 485279 x

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 01.10.2025 mit der Eintragsnummer 11
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 heri&salli Architektur ZT GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

11 Lerchenfelder Gürtel 55A/Top 4
1160 Wien

GESCHÄFTSZWEIG

1 Architektur

KAPITAL

9 EUR 10.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

10 zum 31.12.2024 eingereicht am 26.09.2025

1 Gesellschaftsvertrag vom 24.01.2018 001

9 Generalversammlungsbeschluss vom 29.11.2024 002
Änderung des Gesellschaftsvertrages
in Punkt VIERTENS

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Heribert Wolfmayr, geb. 08.06.1973
vertritt seit 14.03.2018 selbständig

1 B Josef Saller, geb. 10.04.1971
vertritt seit 14.03.2018 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET

9 A Heribert Wolfmayr, geb. 08.06.1973
..... EUR 5.000

1 EUR 2.500

B Josef Saller, geb. 10.04.1971



D01ERLL&JR

PŘÍLOHA č.: 8

Certificate of Insurance



Third Party Liability Insurance
Policy number 381-1018-0244 HP

Certificate of Insurance Berufshaftpflicht

This is to certify that the below mentioned policy has been issued to the insured named below with regard to Professional Liability.

Notwithstanding any requirement, terms or conditions of any contract or other document with respect to which this certificate may be issued or may pertain, the insurance afforded by the policy described herein is subject to all the terms, exclusions and conditions of the below policy.

Policy number: 381-1018-0244
Policyholder: heri&salli Architektur ZT GmbH
Risk insured: all engineering activities according to the license
Additional insured: DI Heribert Wolfmayr
DI Josef Saller
Sum insured: 500.000,00 Euro for bodily injury, property damage, pure and consequential financial loss
Valid for the time: from 2026-01-01 until 2027-01-01
Geographical scope of cover: Europe
Deductible: 5.000,00 Euro (no deductible for bodily injuries)
Extended Reporting Period: unlimited

Remarks:

Personal injury: Further to art. 7.1.2 ABZT 2007 idF 07/2012 a total sum insured of EUR 3,000.000,-- shall be agreed for bodily injury. The portion of the sum insured exceeding the contractually agreed combined limit insured shall be regarded as an excess coverage for bodily injury. For this exceeding part a single annual aggregate shall be agreed.

This certificate of insurance is only valid after the premium has been paid.
It is issued as a matter of information only and confers no right upon the certificate holder.
It does not amend, extend or alter the coverage afforded by the policy.

Issued on 2026-01-08

Best regards,
Generali Versicherung AG

PŘÍLOHA 9 – VZOR LICENČNÍHO UJEDNÁNÍ

Dohoda o právu užití díla

(dále jako „Dohoda”)

uzavřená mezi

(1) **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

se sídlem U Radnice 10/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 09211322, DIČ: CZ09211322,
zastoupená Petrem Urbánkem, ředitelem

(„Nabyvatel“)

a

(2) [Strana 2]

[společnost založená a existující podle právního řádu [České republiky], se [sídlem/místem podnikání] na adrese [●], [identifikační číslo/rodné číslo]: [●], [zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [●], oddíl [●], vložka [●]]

(„Poskytovatel“)

(Nabyvatel a Poskytovatel společně „Strany“, a každý z nich samostatně „Strana“)

1. PREAMBULE

- 1.1. Nabyvatel uzavřel dne [●] se společností [●] založenou a existující podle právního řádu [České republiky], se [sídlem/místem podnikání] na adrese [●], [identifikační číslo/rodné číslo]: [●], [zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [●], oddíl [●], vložka [●]] (dále jen „Zhotovitel“) Smlouvu na vytvoření projektové dokumentace, výkon inženýrské činnosti a autorského dozoru (dále případně jen „Smlouva o dílo“), jejíž kopie tvoří Přílohu 1 této Dohody.
- 1.2. Na základě Smlouvy o dílo uzavřené mezi Nabyvatelem jako objednatelem a Zhotovitelem, se Zhotovitel zavázal mimo jiné vytvořit pro Nabyvatele Smlouvou o dílo definovaný Návrh stavby, Přípravnou dokumentaci, Projektovou dokumentaci a případně další dokumentaci, včetně všech příslušných příloh a studií (dále jen „Dílo“). Současně se Zhotovitel zavázal poskytnout Nabyvateli za ve Smlouvě o dílo blíže specifikovaných podmínek výhradní licenci k autorským dílům, které budou součástí Díla.
- 1.3. Pro všechny případy, ve kterých je součástí výsledků činností Zhotovitele dle Smlouvy o dílo autorské dílo a ve kterých nemůže Zhotovitel z objektivních důvodů sám udělit Nabyvateli oprávnění k autorskému dílu vytvořenému na zakázku pro Nabyvatele v rámci plnění Smlouvy o dílo, se Zhotovitel zavázal zajistit, že třetí osoba, jež vykonává majetková práva k příslušnému autorskému dílu, udělí Nabyvateli bezúplatně výhradní oprávnění (licenci) autorské dílo užit v rozsahu a za podmínek dle článku 9 Smlouvy o dílo, a to tak, že příslušné oprávnění bude Nabyvateli uděleno v písemné formě nejpozději v den předání příslušného autorského díla.
- 1.4. Předmětem této Dohody je poskytnutí práva užívat autorské dílo, které je součástí Díla, Nabyvateli (tedy poskytnutí licence dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 121/2000 Sb., autorského zákon, ve znění jejich pozdějších předpisů).

2. LICENČNÍ UJEDNÁNÍ

- 2.1. Poskytovatel prohlašuje, že vykonává majetková autorská práva k dílu Bytový dům Vršovická; ; investiční akce PDS č. 0045898 doplnit název a popis díla, pakliže je dílo v listinné podobě nebo je možné jej převést do listinné podoby označit jako Přílohu 2 této Dohody] (dále jen „**Autorské dílo**“), jehož autorem je [doplnit identifikaci autora – fyzické osoba nesoucí osobnostní autorská práva k dílu, případně údaj, že autorem je sám Poskytovatel]
- 2.2. Na základě této Dohody Poskytovatel poskytuje Nabyvateli následující práva:
- 2.2.1. Výhradní právo užívat Autorské dílo a vlastnické právo k veškeré technické dokumentaci a k nosičům Autorského díla, právo užívat nebo neužívat Autorské dílo podle vlastního uvážení Nabyvatele, a to buď v původní Poskytovatelem dodané nebo i nebo v pozměněné podobě, právo reprodukovat Autorské dílo v podobě tištěné, fotografické, obrazové, digitální, 3D, v podobě modelů, ve formě fotografií modelů a v dalších formách dle uvážení Nabyvatele, zveřejňovat a vystavovat Autorské dílo, upravovat, pozměňovat a doplňovat Autorské dílo, a na základě Autorského díla a jeho modifikací žádat o veřejnoprávní i soukromoprávní povolení a vybudovat na základě Autorského díla stavby včetně jejich zpřístupnění veřejnosti, jakož i právo postoupit práva podle této Dohody třetí straně, a to ve vztahu k Autorskému dílu jako celku i ke každé části Autorského díla (dále jen „**Výhradní licence**“), přičemž Výhradní licence je udělena předáním Autorského díla nebo příslušné jeho části Poskytovatelem nebo Zhotovitelem Nabyvateli.
- 2.2.2. Tato Výhradní licence se sjednává v územně a množstevně neomezeném rozsahu a všemi známými způsoby užití, a to na celou dobu trvání majetkových práv autora, a k postoupení nebo poskytnutí oprávnění tvořících součást této licence (podlicenci) zcela nebo zčásti jakékoliv třetí osobě, a to včetně svolení autorská díla měnit, rozpracované Autorské dílo nebo jeho část dokončit, upravovat Autorské dílo co do jeho rozsahu, skladby a jednotlivých v něm obsažených prvků, použít části Autorského díla k prezentačním účelům, publikovat Autorské dílo, spojovat Autorské dílo s jinými díly a zařazovat je do děl souborných, použít Autorské dílo pro tvorbu dalších stupňů projektové dokumentace a pro realizaci stavby a činit s Autorským dílem vše, k čemu lze Autorské dílo podle úvahy Nabyvatele využít.
- 2.2.3. Odměna za Výhradní licenci je zahrnuta v Ceně dle Smlouvy o dílo a Poskytovatel je tudíž povinen uzavřít smlouvu, na jejímž základě mu bude odměna za poskytnutí této Výhradní licence zaplácena Zhotovitelem. Pro odstranění pochybností Poskytovatel prohlašuje, že odměnu za Výhradní licenci dle této Dohody uhradil za Nabyvatele v plné výši Zhotovitel, a proto již nebude žádné nároky uplatňovat vůči Nabyvateli. Pokud by se výše uvedené prohlášení ukázalo nepravdivým, nemá taková skutečnost za následek vznik práva Poskytovatele vůči Nabyvateli a Poskytovatel v takovém případě poskytuje Nabyvateli Výhradní licenci dle této Dohody bezúplatně.
- 2.2.4. Poskytovatel prohlašuje, že s ohledem na povahu výnosů z Výhradní licence nemohou vzniknout podmínky pro uplatnění ustanovení § 2374 občanského zákoníku, tedy že odměna za udělení Výhradní licence k jednotlivým autorským dílům nemůže být ve zřejmém nepoměru k zisku z využití Výhradní licence a významu příslušného autorského díla pro dosažení takového zisku.
- 2.2.5. Nabyvatel není povinen Výhradní licenci využít.
- 2.2.6. Poskytovatel poskytuje Nabyvateli právo k užívání Autorského díla na dobu, po kterou budou existovat stavby vybudované na základě Autorského díla, v každém případě však na dobu nejméně 99 let, a to na území celého světa.
- 2.2.7. Poskytovatel je s předchozím písemným souhlasem Nabyvatele oprávněn uveřejnit Autorské dílo a při uveřejnění má právo uvést jméno autora Autorského díla. Poskytovatel má právo dále právo se vyjádřit, zda autor Autorského díla bude či nebude uváděn jako autor případně jako spoluautor staveb vzniklých na základě Autorského díla a zároveň je Poskytovatel oprávněn s předchozím písemným souhlasem Nabyvatele uvádět autora Autorského díla jako

autora nebo spoluautora staveb vzniklých na základě Autorského díla ve svých publikačních činnostech a propagačních materiálech. Současně má autor Autorského díla právo být jmenován jako autor nebo spoluautor v příslušných publikacích, prezentacích a v tiskových zprávách Nabyvatele, popřípadě třetích osob.

3. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 3.1. V ostatním zůstávají osobnostní autorská práva k Autorskému dílu touto Dohodou nedotčena.
- 3.2. Tato Dohoda se řídí právem České republiky; zejména občanským zákoníkem a autorským zákonem.
- 3.3. Bez ohledu na výše uvedené si Strany ujednávají, že nabytím vlastnického práva nebo jiného věcného práva k hmotně zachycenému Autorskému dílu nebo jeho části dojde zároveň k nabytí oprávnění k výkonu práva architektonické dílo vyjádřené stavbou volně užívat v souladu s autorským zákonem.
- 3.4. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „ZRS“).
- 3.5. V souvislosti s aplikací ZRS se Strany dohodly na následujícím:
 - 3.5.1. Dohoda neobsahuje obchodní tajemství žádné ze Stran ani jiné informace vyloučené z povinnosti uveřejnění (s výjimkou uvedenou dále) a je včetně jejích příloh způsobilá k uveřejnění v registru smluv ve smyslu ZRS a Strany s uveřejněním Dohody, včetně jejích příloh, souhlasí. Výjimkou jsou osobní údaje Zástupců Stran v podobě jmen a kontaktních údajů osob, které budou znečitelněny;
 - 3.5.2. Nabyvatel zašle v souladu s § 5 ZRS správci registru smluv elektronický obraz textového obsahu této Dohody a jejích příloh v otevřeném a strojově čitelném formátu a metadata vyžadovaná ZRS, a to do příslušné datové schránky Ministerstva vnitra určené pro uveřejňování záznamů v registru smluv. Elektronický obraz textového obsahu této Dohody vyhotoví Nabyvatel za pomoci automatického strojového převodu textu;
 - 3.5.3. Nabyvatel splní povinnost uvedenou v bodu (b) neprodleně, nejpozději ve lhůtě stanovené ZRS.
- 3.6. Strany vysloveně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v evidenci smluv vedené Nabyvatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Stranách, předmětu dodatku, číselné označení této Dohody a datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu.
- 3.7. Nabyvatel může dle svého uvážení uveřejnit Dohodu v souladu s příslušnými ustanoveními ZZVZ i na profilu zadavatele.
- 3.8. Tato Dohoda nahrazuje všechny předchozí ústní či písemné ujednání vztahující se k předmětu této Dohody, která tvoří součást této Dohody.
- 3.9. Poskytovatel není oprávněn postoupit práva, povinnosti, pohledávky a závazky z Dohody ani z autorskoprávního nároku vyplývajícího z užití Autorského díla jakékoli třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nabyvatele.
- 3.10. Strany se dohodly, že Poskytovatel není oprávněn započíst jakoukoli svou peněžitou pohledávku za Nabyvatelem bez předchozího písemného souhlasu Nabyvatele.
- 3.11. Jakákoli změna Dohody musí být učiněna formou dodatku k této Dohodě a takový dodatek musí být učiněn písemně a řádně podepsán Stranami a v souladu s předpisy pro zadávání veřejných zakázek.
- 3.12. Poskytovatel tímto prohlašuje, že ve smyslu § 1764 občanského zákoníku na sebe bere nebezpečí změny okolností a není tedy oprávněn domáhat se po druhé Nabyvateli a/nebo soudně obnovení jednání o této Dohodě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.
- 3.13. Strany vylučují pro tuto Dohodu nebo uzavření jejího dodatku použití ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku (Přijetí nabídky s odchylkou). Strany vylučují pro tuto Dohodu použití

- ustanovení § 2609 občanského zákoníku o svépomocném prodeji a ustanovení § 2595 občanského zákoníku o odstoupení Poskytovatele pro nevhodný příkaz nebo nevhodnou věc. Strany prohlašují, že pro právní vztah založený touto S Dohodou se rovněž vylučuje aplikace § 2611 občanského zákoníku (možnost požadovat poskytnutí přiměřené části odměny).
- 3.14. Pokud se jakékoli ustanovení této Dohody stane nebo bude určeno jako neplatné nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost nebo nevynutitelnost neovlivní (v nejvyšší možné míře přípustné Právními předpisy) platnost nebo vynutitelnost zbylých ustanovení této Dohody. V takovém případě se Strany dohodly, že bez zbytečného odkladu nahradí neplatné nebo nevynutitelné ustanovení ustanovením platným a vynutitelným, aby se dosáhlo v maximální možné míře dovolené Právními předpisy stejného účinku a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.
- 3.15. Strany se zavazují veškeré sporné otázky řešit dohodou. V případě neúspěchu bude jakýkoli spor mezi Stranami v souvislosti s touto Smlouvou bude s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy České republiky, přičemž místní příslušnost soudu se řídí místem sídla Nabyvatele a věcná příslušnost soudu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů, pokud se Strany nedohodnou jinak.
- 3.16. Tato Dohoda byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce a každá Strana obdrží jeden (1) stejnopis této Dohody.
- 3.17. Přílohy této Dohody tvoří neoddělitelnou součást této Dohody. Jakýkoli odkaz na přílohu obsažený v této Dohodě se bude považovat za odkaz na Přílohu této Dohody, ledaže bude výslovně staveno jinak.
- 3.18. K Dohodě jsou přiloženy následující Přílohy:
Příloha 1 – Kopie Smlouvy o dílo
Příloha 2 – Hmotně zachycené vyjádření Díla ve všech jeho fázích až k dokončení (výtisk)¹

Nabyvatel

Místo: [●]

Datum: [●]

Poskytovatel

Místo: [●]

Datum: [●]

Jméno: [●]

Funkce: [●]

Jméno: [●]

Funkce: [●]

¹ V případě absence této přílohy vymazat.

P00 – ZADÁNÍ INVESTORA

POLYFUNKČNÍ DŮM VRŠOVICKÁ – BOTIČ



OBSAH

Úvod	3
1/ Předmět a cíle projektu	4
2/ Obecné požadavky	6
2.1 Efektivita návrhu	6
2.2 Ceny stavebních prací	6
2.3 Provoz a údržba (facility management)	6
2.4 Legislativní požadavky	7
2.5 Územní plánování, území a širší vztahy	7
2.6 Urbanismus a veřejná prostranství	9
2.7 Architektonické řešení	10
2.8 Akustické řešení	10
2.9 Energetický standard budovy	10
2.10 Doprava	10
2.11 Krajinářské řešení	11
3/ Užší požadavky	12
3.1 Polyfunkční dům s byty	12
3.2 Standard bytů	12
3.3 Prostorové nároky bytů	12
3.4 Dispozice bytů	13
3.5 Společné prostory domu	14
3.6 Konstrukce a materiály	15
3.7 Technické zařízení	16

Zadání bylo připraveno na základě Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy byla schválena Usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1192 ze dne 24. 5. 2021, která je k dispozici na <https://pdspraha.eu/zadani-investora-pro-2-mestskou-bytovou-vystavbu/> (dále jen „Směrnice“).

Níže uvedený text je aktualizovaným zadáním investora z roku 2022, které bylo součástí architektonické soutěže s názvem „Polyfunkční dům Vršovická – Botič“, které reaguje na změny právních předpisů a aktuální legislativní nároky platné k prvnímu kvartálu roku 2025. Zejména na nový Stavební zákon a platný územní plán HI. m. Prahy.

Aktualizovaný text je do původního zadání vepsán *kurzívou*.

Úvod

Pražská developerská společnost (dále PDS) je příspěvkovou organizací hlavního města Prahy, která má na starosti zhodnocení městských pozemků a přípravu výstavby především dostupného nájemního bydlení, event. dalších staveb ve veřejném zájmu. Soutěž o návrh na polyfunkční dům s byty v ulici Vršovická ve Vršovicích je další soutěží, kterou Pražská developerská společnost ve své krátké historii vypisuje a naplňuje tak strategický dokument Politika architektury a stavební kultury České republiky.

PDS velmi uvítá zájem architektonické obce o tuto soutěž, která prokáže, že veřejný zadavatel dokáže zrealizovat projekt kvalitního městského bydlení v centru Prahy, a to při standardních stavebních nákladech. Od tohoto projektu očekává PDS diskusi nad soutěžními návrhy, které budou hodnoceny podle celkové kvality urbanistického, architektonického a technického řešení a zároveň naplní níže uvedený stavební program. Zkušenosti z této soutěže budou sloužit k upřesnění standardů městského bydlení v Praze a také jako podklad k dalším záměrům, které PDS chystá v následujících letech.

Cílem soutěže je získat optimální a komplexní návrh řešení stavby městského bytového domu a jeho okolí a zároveň nalézt partnera, se kterým bude PDS v roli zadavatele po podpisu smlouvy spolupracovat v průběhu zpracování všech projektových fází dokumentace stavby. Stavba by měla odpovídat současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům, nabídnout pro město efektivní využití pozemku, vhodnou funkční skladbu a doplnit okolní blokovou zástavbu.

1/ Předmět a cíle projektu

Předmětem soutěže je architektonický návrh polyfunkčního domu s byty v ulici Vršovická, na parcele č. 1121/1 v k.ú. Vršovice svěřené k hospodaření PDS pro potřeby nájemního bydlení hl. m. Prahy. Městské byty budou po svém dokončení pronajímány široké cílové skupině, na základě potřeb města i městské části. Různorodá skladba bytů i nájemníků by měla vytvořit podmínky pro dlouhodobě sociálně, ekonomicky a environmentálně udržitelný projekt. Dostavba městského bloku zároveň doplní uliční profil Vršovické ulice a přispěje tak ke vzniku kvalitnějšího městského prostranství. Součástí návrhu budou i krajinářské úpravy pozemku.

Řešené území se nachází v místě dnešního parkoviště, v proluce uprostřed blokové zástavby pražských Vršovic, kde stál mezi tehdejšími dvěma rameny Botiče vrchnostenský dvůr s počátky v 17. století. Budovy byly bourány od 2. poloviny 20. století. Dnes jsou zbytky objektu hluboko pod vrstvou navážky.

V 90. letech byl pozemek svěřen městské části Praha 10, která pozemek pronajala společnosti provozující síť supermarketů, a vznikl projekt **Integrovaného obchodního a bytového domu Delvita, pro který bylo v roce 1998 vydáno rozhodnutí o umístění stavby a následně v roce 2001 stavební povolení. Stavbou byla zahájena realizací vjezdové rampy do podzemních garáží, sloužících i sousednímu objektu bytového domu. K výstavbě samotného domu však nedošlo.** Společnost Delvita předala práva vyplývající z projektové dokumentace akciové společnosti městské části Praha 10.

V roce 2018 byly pozemky odejmuty ze svěřené správy městské části a v současné době jsou svěřeny k hospodaření PDS, s cílem připravit stavbu bytového domu, který by odpovídal současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům a nabídnul pro město efektivnější využití a výhodnější funkční skladbu než existující projekt. PDS pořídila v roce 2020 objemovou studii pro prověření možností využití změny stavby v rámci platného územního rozhodnutí. Na základě stanoviska Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je možné počítat s využitím budovy pro bydlení v kombinaci se službami v parteru. Celková kapacita hrubých podlažních ploch bude vycházet ze stavu navrženého v dokumentaci pro územní rozhodnutí a dokumentaci pro stavební povolení, tedy maximálně 14 975 m². Vzhledem k nízké kapacitě pozemku v platném územním plánu je záměrem Pražské developerské společnosti zachovat kapacitu danou výrokovou částí územního rozhodnutí a pořídit nový návrh stavby a projektovou dokumentaci na změnu stavby v rámci platného územního rozhodnutí.

Na základě těchto skutečností připravila PDS architektonickou soutěž o návrh, prostřednictvím které hledá nový návrh stavby, který bude splňovat následující parametry vyplývající a zohledňující platné územní rozhodnutí:

- **dodržení maxima 14 975 m² HPP (pouze nadzemní část);**
- **zachování nebo zlepšení poměru zeleně na rostlém terénu (oproti původně navrženému stavu);**
- **umístění stavby na pozemku s ohledem na uliční čáry dané v situaci k územnímu rozhodnutí tvar domu bude odpovídat charakteru okolní blokové zástavby**
- **dodržení 6 nadzemních podlaží a 7. ustoupené nadzemní podlaží, s tím že 1. nadzemní podlaží bude sloužit pro komerční využití a služby, 2. – 7. nadzemní podlaží bude sloužit pro bydlení;**
- **dodržení umístění parkování do 1. – 2. podzemního podlaží, maximální počet stání bude vycházet z výrokové části územního rozhodnutí, tedy 228 parkovacích stání.**

Předběžné stanovisko k záměru Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy a Územní rozhodnutí i dokumentace ke stavebnímu povolení *byly předány účastníkům pň Architektonické soutěži.*

Licenční práva k původnímu projektu vypořádala PDS s autorem návrhu a dokumentace stavby.

Obecné principy pro výstavbu za účasti města, které PDS sleduje jsou následující:

▪ Hospodámnost:

Město dbá u jím podporované výstavby na šetrné vynakládání finančních prostředků po celou dobu životního cyklu stavby. Preferovaná jsou řešení a typologie kladoucí důraz na efektivitu stavby, minimalizaci provozních nákladů, nákladů na údržbu a opotřebení použitých materiálů. Dispoziční řešení musí umožňovat dostatečnou různorodost či adaptaci tak, aby dům splňoval uvedené požadavky v průběhu celé své předpokládané minimální životnosti (obvykle cca 100 let).

▪ Kvalita:

Město dbá na navrhování staveb s výhledem dlouhodobé udržitelnosti. Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stály po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný standard na osobu. Město také plní bytovou výstavbou svůj klimatický závazek¹ a dbá na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferovaná pasivní, energeticky úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov. Městská výstavba reprezentuje obec a je proto architektonicky kvalitní, přičemž spoluvytváří městské prostředí v urbanistickém měřítku a přispívá k jeho čitelnosti a srozumitelnosti.

▪ Soudržnost:

Město dbá na budování a podporu výstavby přispívající k sociální soudržnosti a usnadňující soužití osob různého pohlaví, věku, vzdělání, zdravotního stavu, sociálního statusu, rasy, kultury i sexuální orientace.

1 usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy číslo 8/42 ze dne 20. 6. 2019 k vyhlášení klimatického závazku hl. m. Prahy

2/ Obecné požadavky

2.1 EFEKTIVITA NÁVRHU

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

- v maximálním využití potenciálu řešeného území;
- ve vysoké prostorové efektivitě projektového řešení, pro posouzení efektivit návrhu je stanoven poměr mezi PPP a HPP, který bude mimo zdůvodnitelné případy > 0,7;
- v minimalizaci nároků na podzemní podlaží budov;
- v hospodárném využití stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií;

2.2 CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Aktualizované zadání cenového standardu k 1. Q 2025

Referenční cena stavebních prací byla stanovena expertním odhadem Pražské developerské společnosti, p.o. pro:

- 1) Nadzemní podlaží (počítáno od projektové **+ -0,000** stanovené odpovědným projektantem):
48500,-Kč / HPP
- 2) Podzemní podlaží (počítáno od projektové **+ -0,000** stanovené odpovědným projektantem):
26500,-Kč / HPP
- 3) Úpravy veřejných prostor v řešeném území mimo zastavěnou plochu (hrubé terénní úpravy, čisté terénní úpravy a dopravní a technická infrastruktura):
6000,-Kč / m2 pozemku řešeného území bez započtení zastavěné plochy

Příčemž „**Referenční cenou**“ se rozumí cena dosažitelná ve **1. kvartálu roku 2025** u výstavbového projektu zadávaného veřejným zadavatelem formou „Design-Build“ pro jehož projektovou přípravu a realizaci je zapotřebí všech činností zevrubně popsanych v této Smlouvě, včetně ve Smlouvě uvedených garancí.

Hrubá podlažní plocha (HPP) bude vypočtena dle definice stanovené v § 2 písm. c) Pražských stavebních předpisů, tj. jako: „součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkónů, lodžii, průchodů nebo střešních teras; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy“.

2.3 PROVOZ A ÚDRŽBA (FACILITY MANAGEMENT)

Městské bydlení i úpravy veřejných prostranství budou navrženy tak, aby byly minimalizované provozní náklady a údržba. Byty budou nájemní. Průměrná doba nájmu se předpokládá na 3–7 let. Nájemníci budou mít různorodou skladbu, věkovou, sociální i ekonomickou úroveň.

2.4 LEGISLATIVNÍ POŽADAVKY

V průběhu zpracování projektu bude muset navržené řešení splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické dokumenty hl. m. Prahy a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán², Pražské stavební předpisy v aktuálním znění³ (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, *soubor norem vztahující se k bezbariérovému řešení staveb a k užívání objektů osobami se sníženou schopností pohybu a orientace*, Manuál tvorby veřejných prostranství⁴, Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí⁵ a další. Požadavky specifikované těmito předpisy jsou definovány jako nutné minimum. Při odlišné míře požadavků mezi tímto dokumentem a uvedenými předpisy, musí být dodržen předpis stanovující přísnější a podrobnější míru požadavků.

2.5 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Územní plán vymezuje na pozemku všeobecně smíšené využití s kódem míry využití G (SV-G), část pozemku leží v ploše městské a krajinné zeleně (ZMK), v části je podél Botiče vymezen územní systém ekologické stability. Kapacita hrubých podlažních ploch bude navržena dle platného územního rozhodnutí, tedy s kapacitou maximálně 14 975 m². Návrh maximálně využije tento potenciál.

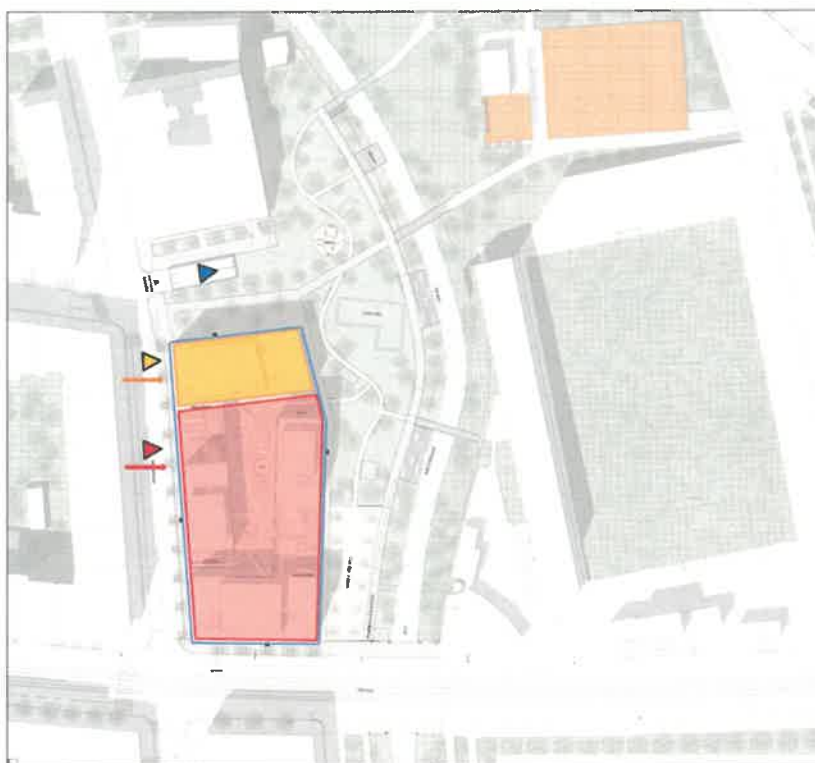
Návrh bude v souladu se známými záměry v území, týkající se úprav veřejných prostranství podél Botiče a stavebních úprav stadionu Ďolíček na sousedních pozemcích v majetku hl. m. Prahy.

Záměr je situován v Městské památkové zóně Praha 2, 3, 10 – Vinohrady, Žižkov, Vršovice a v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Dům by měl být navržen v souladu s charakterem lokality Vršovic. **Vyjádření Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy z roku 2000 k původnímu návrhu bylo předáno při Architektonické soutěži.**

-
- 2 Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999 je platný se všemi pořízenými změnami ÚP SÚ hl. m. Prahy
 - 3 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním
 - 4 Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)
 - 5 Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu (IPR Praha, 10/2021)

PDS nadále preferuje výstavbu v objemu, který byl navržen a ztvárněn ve vítězném návrhu z architektonické soutěže s názvem „Polyfunkční dům Vršovická – Botič“ konané v roce 2022. Prověření realizovatelnosti původního návrhu bude ověřeno během projektového procesu následovně:

- Ve Fázi 1 – v Návrhu stavby bude nejprve holisticky pověřena realizovatelnost původního návrhu z roku 2022. V případě, že by z jakéhokoli důvodu, nebylo objektivně možné původní dimenze výstavby v dnešních podmínkách povolit, bude navržena příslušná úprava návrhu, která bude přednostně vycházet z hmotové skladby soutěžního návrhu a současně umožní využít maximální počet hrubých podlažních ploch daných aktuálními regulativy.
- Pokud nebude možné projednat a povolit objem výstavby vzešlý z architektonické soutěže, bude tato stavební akce počínaje Podfází 1.4, rozdělena na dvě samostatné **Etapy** (jak je graficky vyznačeno níže). Přičemž **Etapa 2** bude zahrnovat nerealizovaný objem soutěžního návrhu z roku 2022 vyčleněný do samostatné etapy, která pak může být povolena samostatně dle separátního harmonogramu. Z tohoto důvodu Objednatel požaduje, aby obě potenciální etapy byly koncipovány jako samostatně povolitelné objekty/soubory staveb. To se týká především vyřešení jejich adekvátního způsobu napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.



Legenda – architektonická soutěž z roku 2022

- Rozsah zástavby vítězného návrhu z architektonické soutěže s názvem „Polyfunkční dům Vršovická – Botič“ konané v roce 2022.
- ▶ Vjezd (Soutěžní návrh z roku 2022)
- Orientační rozsah řešeného území z architektonické soutěže se nemění

Legenda – úprava zadání

- Etapa 1 – objem výstavby dosahující maximálního dosažitelného počtu HPP dle stávajícího plánového územního plánu; Bude navrženo jako samostatně povolitelný celek (samostatný vjezd a připojení inženýrských sítí apod.)
- ▶ Samostatný vjezd a připojení na inženýrské sítě etapy 1 - orientačně
- Etapa 2 – pokud by aktuálně nebylo legislativně možné získat povolení na celkový objem výstavby z architektonické soutěže, bude nerealizovaný objem vyčleněn do samostatné etapy, která může být povolena samostatně dle separátního harmonogramu.
- ▶ Samostatný vjezd a připojení na inženýrské sítě etapy 2 - orientačně

2.6 URBANISMUS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Pozemek je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP 2020) považován za proluku v blokové zástavbě. Je tedy možné postupovat v souladu s požadavky PSP na proluky.

Umístění domu na pozemku a jeho objem by měly být navrženy **v souladu se základními parametry platného územního rozhodnutí** a s charakterem lokality. Velký důraz bude kladen na vztah k veřejnému prostoru, stanovení a respektování uličních a stavebních čar, využití aktivního parteru a orientaci denních obytných místností. Stavba bude v optimální míře podporovat prostupnost územím, včetně sekundárních propojení (např. skrze vnitrobloky, sdílené zahrady, hřiště apod.).

Stavba bude využívat otevřená prostranství v širší škále míry soukromí (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý). Součástí návrhu bude koncepční návrh veřejných prostranství na řešeném pozemku v souladu s **Generelem veřejných prostranství Prahy 10, se kterým se účastníci seznámili při Architektonické soutěži**. Ustoupení uliční čáry od ulice Vršovická, požadované v Generelu veřejných prostranství Prahy 10, není nutné dodržet vzhledem k nastavení uliční čáry v územním rozhodnutí. Rozšíření veřejného prostranství je možné dosáhnout například ustoupením stavby pouze v parteru.

Návrh vezme v potaz i základní principy nastíněné v **Urbanistické studii Botič městské části Praha 10, která byla účastníkům předána při Architektonické soutěži**. Směrem ze Sámovy ulice až do Dannerova parku vznikne veřejné pěší, případně cyklistické propojení s lávkou přes Botič. Zároveň vznikne cyklostezka mezi tímto propojením směřující k Vršovické ulici, která naváže na cyklostezku A23 vedenou převážně údolím Botiče. Trasu pro cyklostezky a pěší propojení na pozemku je možné upravit dle konkrétního řešení úpravy břehů Botiče.

Oproti zmíněné urbanistické studii bude návrh řešit i propojení koryta Botiče s dalšími krajinářskými úpravami na pozemku. S ohledem na prostorové možnosti pozemku lze uvažovat například o snížení – zpozvolnění břehů Botiče. V rámci sníženého terénu rozšířeného koryta mohou vzniknout například i pobytové schody. Nicméně v rámci koryta je nutné počítat s bleskovými povodněmi, které mohou na Botiči způsobit velice rychlý nárůst hladiny a průtoku vody. Není tedy vhodné do koryta navrhovat umístění mobiliáře či jiných předmětů nebo staveb, které by mohla voda odnést, nebo by mohly tvořit překážku ve vodním toku. Zároveň ani není vhodné navrhovat pěší úseky vedené korytem.

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území a měla by reflektovat vliv převládajícího směru větru a orientaci ke světovými stranám, s cílem maximalizovat tepelné zisky v zimním a minimalizovat v letním období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Orientace ke světovým stranám by zároveň neměla narušovat urbanistický kontext lokality.

Umístění stavby bude přiměřeně reagovat na základové poměry na pozemku nenarušovat přirozené hydrologické podmínky. Umístění stavby na pozemku bude navrženo tak, aby minimalizovalo nároky na hrubé terénní úpravy a manipulaci s půdou.

2.7 ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Stavba bude navržena s ohledem na lidské měřítko, bude mít logickou a přehlednou strukturu a návaznost jednotlivých prostorů, které umožní snadnou uživatelskou a provozní orientaci. Vstup do budovy bude jasně identifikovatelný a bezbariérově přístupný. V návrhu bude nenásilně a jasně odděleno veřejné od soukromého.

Vnitřní prostory na sebe budou logicky navazovat a umožní jednoduchou orientaci v domě. Budou poskytovat zdravé prostředí s vysokou úrovní komfortu, kvality vnitřního klimatu, včetně akustické pohody. *V návrhu budou upřednostňovány přirozené způsoby větrání a osvětlení*, ovšem musí být splněny akustické normové požadavky.

2.8 AKUSTICKÉ ŘEŠENÍ

Dle ÚAP 2020) a dle §2, písmeno r) Pražských stavebních předpisů je na stavební pozemek pohlíženo jako na proluku s požadavky na ochranu proti hluku a vibracím podle §52 PSP⁶.

Dále bude kladen důraz na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně normové požadavky na vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost⁷.

2.9 ENERGETICKÝ STANDARD BUDOVY

V návrhu bude kladen důraz na minimální spotřebu energie v průběhu výstavby a životnosti stavby. S ohledem na zvyšující se požadavky na energetickou náročnost staveb budou objekty městského bydlení splňovat požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona⁸ a příslušné vyhlášky⁹. Kromě těchto požadavků bude kladen důraz na komplexní kvalitu návrhu z hlediska udržitelné výstavby.

2.10 DOPRAVA

Navržená koncepce parkování by svým umístěním, objemem a technickým řešením měla zohlednit požadavky ekonomicky optimálního řešení a flexibilního využití parteru. **Počet parkovacích stání bude stanoven na základě navržených HPP v souladu s PSP při započtení maximálního procenta při přepočtu parkovacích stání v území pro zóny 03. Počet parkovacích stání nebude vyšší než v platném územním rozhodnutí, tedy 228.** Pro vjezd od podzemních garáží je možné uvažovat s variantou připojení na stávající rampu na pozemku i nové napojení z ulice Petrohradská.

Nová stavba pro bydlení, která má více než 10 parkovacích stání, musí mít instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla (Vyhláška č. 266/2021 Sb. § 48b).

V parteru, případně v podzemních garážích, bude navržen prostor pro parkování jízdních kol v počtu 1 jízdní kolo na byt. Parkování kol bude vhodně umístěné, dobře dostupné a uzavíratelné. Vhodnější než jedna centrální kolárna, je návrh více míst pro ukládání kol, a to v návaznosti na jednotlivé vstupy.

6 PSP §52 - Ochrana proti hluku a vibracím

7 ČSN 73 0532 - Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách – Požadavky

8 Zákon č. 406/2000 Sb. - Zákon o hospodaření energií

9 Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov, NZEB II

2.11 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Nedílnou součástí architektonického návrhu bude krajinářské řešení a řešení veřejných prostranství, především úprava navazujícího území směrem k Botiči a chodníků přímo navazujících na objekt polyfunkčního domu.

Současný stav vegetace na pozemku je popsán v **dendrologickém průzkumu**, který je uveden v podkladu P 08. Stromořadí v Petrohradské ulici bude nově navrženo či doplněno v souladu s Manuálem veřejných prostranství a Městským standardem plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí.

Břehový doprovod Botiče je z velké části tvořen náletovými a invazivními dřevinami. V případě úprav břehů koryta Botiče pro jeho lepší začlenění do veřejného prostoru (viz kapitola 2.6) se počítá s pokácením této vegetace a po provedení terénních úprav a nutného opevnění koryta pak i s dosadbou vhodné břehové vegetace.

Exteriérové povrchy a materiály budou voleny s ohledem na možnost užívání osob s omezením pohybu, na trvanlivost a snadnou údržbu. Důraz bude kladen na výběr vhodných prvků venkovního osvětlení a mobiliáře (laviček, stolků, stojanů na kola, odpadkových košů, kontejnerů na tříděný odpad a podobně) s ohledem na trvanlivost a snadnou údržbu.

V maximální možné míře budou na nezastavěném pozemku zavedena vhodná opatření zpomalující odtok dešťové vody a další opatření pro hospodaření s dešťovou vodou. Na vhodných místech bude zváženo umístění prvků modrozelené infrastruktury, zeleně na střeších i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu i pro čištění a zvlhčování vzduchu.

3/ Užší požadavky

3.1 POLYFUNKČNÍ DŮM S BYTY

V parteru domu budou navrženy prostory pro služby či veřejnou vybavenost, s flexibilními dispozicemi, které umožní jednoduché úpravy a modernizace. Byty v dalších nadzemních podlažích budou navrženy v početním zastoupení a prostorovém standardu dle kapitoly 3.2.

3.2 STANDARD BYTŮ

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- Minimální byt – standard M – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků¹⁰. Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů. Tyto byty lze sdružovat v rámci skupinového bydlení.
- Bezbariérový byt – standard B – Byty splňující prostorové požadavky na upravitelný byt¹¹. Je předpokládán nájem osobami s pohybovým omezením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu.
- Standardní byt – standard S – Byty splňující nároky na universální užívání vč. užívání osobami na vozíku (standard otáčení 120 cm). Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy.

Zastoupení velikostí jednotlivých bytů bude řešeno v souladu s rozmezím uvedeným v tabulce:

STANDARD	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
M	30-40 %	1+kk	30 %
		2+kk	30 %
		3+kk	25 %
		4+kk	15 %
B	5-10 %	1+kk	40 %
		2+kk	30 %
		3+kk	20 %
		4+kk	10 %
S	50-65 %	1+kk, 1+1	20 %
		2+kk, 2+1	20 %
		3+kk, 3+1	40 %
		4+kk, 4+1	20 %

Hodnoty jsou doporučené a vyjadřují potřeby hl. m. Prahy na bytový fond.

3.3 PROSTOROVÉ NÁROKY BYTŮ

Velikost ČPP bytů bude navržena dle standardu a počtu obytných místností v následujícím rozmezí:

Hodnoty jsou doporučené a vyjadřují potřeby hl. m. Prahy na bytový fond.

¹⁰ odchylka by neměla překročit +20% plochy na místnost a + 15% plochy na byt jako celek

¹¹ dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	M	B	S
	min - max. m ² ČPP	min - max. m ² ČPP	min - max. m ² ČPP
1	23 - 32	33 - 42	32 - 38
2	42 - 52	55 - 75	52 - 65
3	52 - 64	73 - 97	64 - 75
4	66 - 85	85 - 115	85 - 105

V případě kuchyně jako samostatné místnosti bude plocha u standardu S adekvátně navýšena o plochu samostatné kuchyně dle tabulky v příloze č. 1 *Směnice*. U dispozic bytů s počtem denních obytných místností větším než 4, bude minimální plocha bytu přiměřeně navýšena dle tabulky v příloze č. 1 *Směnice*. **Žádný byt by neměl mít podlahovou plochu (PP) větší než 120 m².**

3.4 DISPOZICE BYTŮ

Dispozice bytů budou v přiměřené míře umožňovat flexibilní a jednoduché úpravy a modernizace. Budou upřednostňovány otevřené dispozice s plynulým napojením denních obytných místností a komunikačních prostor bytu. Byty budou bez výškových bariér.

Důraz bude kladen na přirozené osvětlení i větrání přirozeným prouděním vzduchu, tepelnou a akustickou pohodu. Požadavky na velikosti místností jsou specifikovány v tabulce uvedené v příloze č. 1 *Směnice*. Místnosti budou prokazatelně zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na vybavenost bytů mobiliářem jsou uvedeny v příloze č. 2 *Směnice*. Při návrhu místností je možné přihlídnout k ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů.

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabulce:

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	PŘEDSÍŇ/CHODBA	DENNÍ OBYTNÁ MÍSTNOST	KUCHYŇE	1.	2.	3.	KOUPELNA (+WC)	2.	WC	KOMORA	VENKOVNÍ PROSTOR BYTU
				LOŽNICE	LOŽNICE	LOŽNICE	KOUPELNA	WC			
M											
1	(x)	x					x				(x)
2	(x)	x		x			x		(x)		(x)
3	(x)	x		x	x		x		x		(x)
4	(x)	x		x	x	x	x	(x)	x		(x)
B											
1	(x)	x					x				(x)
2	(x)	x		x			x		(x)	(x)	(x)
3	(x)	x		x	x		x		(x)	x	(x)
4	(x)	x		x	x	x	x		(x)	x	(x)
S											
1	(x)	x	(x)				x		(x)	(x)	(x)
2	(x)	x	(x)	x			x		(x)	(x)	(x)
3	(x)	x	(x)	x	x		x		x	x	(x)
4	(x)	x	(x)	x	x	x	x	(x)	x	x	(x)

Legenda: X – povinné, (X) – volitelné

Upřesnění požadavků na některé místnosti bytu:

Denní obytná místnost:

U bytů standardu M a B je součástí denní obytné místnosti obývací pokoj a kuchyň s jídelnou. U bytů standardu S

je možné navrhnout samostatnou kuchyň. V dokončeném bytě se předpokládá instalace kuchyňské linky s úložnými prostory, pracovní plochou, dřezem, digestoří s odtahem vzduchu mimo objekt a spotřebiči dle přílohy č. 2 *Směrnice*.

Předsíň / chodba:

Vstupní prostor bytu nemusí být oddělený od obytných místností přímo dveřmi, pokud to není v rozporu s požadavky PSP (především §50).

Úložné prostory:

Úložné prostory mohou být řešeny v rámci předsině, chodby, obytných místností či kuchyně, případně jako samostatná komora.

Venkovní prostor bytu (balkon / terasa / předzahrádka):

V případě návrhu balkonů, teras či předzahrádek, budou mít rozměry umožňující komfortní sezení, s ohledem na velikost bytů. Důraz bude kladen na kvalitu výhledu a závětrí.

Další požadavky:

- Pokud budou v bytovém domě umístěny byty standardu B, které budou určeny pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, bude stavba splňovat všechny podmínky a specifikace pro bydlení těchto osob.
- V bezbariérových bytech bude kladen důraz na komplexní užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně uspořádání kuchyňské linky a volby a umístění zařizovacích předmětů.
- Pokud v domě nebude společná prádelna, musí být umožněno umístění pračky v bytě.
- Koupelna, WC, případně i kuchyň, by měly být nejlépe umístěny tak, aby byly napojené na stejnou šachtu vytápění, větrání a ZTI.

3.5 SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU

Společné prostory domu

Důraz bude kladen na vybudování kvalitních společných prostor v exteriéru pro pobyt obyvatel budovy.

Společné prostory v interiéru budou navrženy s důrazem na pobytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. U společných prostor bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, otěruvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií. Společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setkávání obyvatel domu. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

Bude kladen důraz na vytvoření vhodného závětrí u vstupu do domu. Zádveří a vstupní hala budou přiměřeně rozlehlé, umožňující dostatečně dlouhou náslapnou čistící zónu. V domě se nepředpokládá umístění provozovny s recepcí ani ostrahou.

Umístění schodiště a výtahu bude řešeno prostorově efektivně, například sdružením v rámci vertikálního komunikačního jádra. V odůvodněných případech bude navržen výtah o rozměrech umožňujících pohodlné převážení jízdních kol a kočárků. Umístění výtahové šachty bude řešeno vzhledem k minimalizaci hluku a případným hlukovým zatížením přilehlých bytových prostor.

Pro úklid společných částí domu bude v návaznosti na komunikační prostory navržena úklidová komora. Její umístění bude voleno s ohledem na dostupnost všech společných prostor domu.

Sdílené prostory

V domě budou umístěny sklady kol a kočárků, vhodné je zvážit možnost jejich umytí. Sklad kol bude dimenzován na minimální počet jedno kolo na bytovou jednotku, ve vhodných případech bude doplněno o druhé, které je možné umístit mimo dům.

Sklepy a skladovací prostory

Pokud nebude v bytové jednotce navržena komora, bude v rámci domu umístěn dostatečný počet, *sklepních* nebo skladovacích kójí s výměrou min. 2 m².

Odpadové hospodářství

Návrh umožní uživatelský komfort pro třídění a recyklaci odpadu a zjednodušení nakládání s odpadem, vhodné je uvažovat i s umístěním popelnic na biologický odpad nebo kompost. Velikost a počet nádob na směsný a tříděný odpad bude odpovídat počtu bytových jednotek.

3.6 KONSTRUKCE A MATERIÁLY

Zakládání:

Založení objektu je třeba navrhnout s ohledem na vysokou hladinu spodní vody. **Podrobnosti k základovým poměrům jsou uvedené v inženýrskogeologické a hydrologické rešerši v podkladu P08.**

Podkroví:

V případě, že bude navržena šikmá střecha, bude kladen důraz na dostatečnou světlou výšku pro maximální využitelnost podkroví, místnosti musí splňovat prostorové požadavky místností uvedené v příloze č. 1 *Směnice* a být zařiditelné nábytkem uvedeným v příloze č. 2 *Směnice*.

Okenní otvory:

Výška okenního parapetu obytných místností bude navržena s ohledem na vizuální kontakt s venkovním prostředím, včetně oken v podkrovních místnostech. Dveře i okna budou svým umístěním umožňovat rozmístění nábytku uvedeného v příloze č. 2 Směnice.

Použité materiály:

Fasáda domu bude navržena z odolného a snadno udržovatelného materiálu s ohledem na životnost a celkové náklady stavby.

Při výběru použitých materiálů bude kladen důraz na používání výrobků zdravotně nezávadných a šetrných k životnímu prostředí v souladu s Nařízením EP a Rady č. 305/2011¹², deklarovaný v nezávisle zpracovaném environmentálním prohlášení o produktu (EPD), s certifikátem PEFC nebo FSC, při zachování požadované cenové a kvalitativní úrovně. Upřednostňovány tedy budou materiály a výrobky obnovitelné, s podílem recyklovaných složek a regionálně vyrobené. Při odchýlení od tohoto principu musí být návrh výběru materiálu řádně zdůvodněn. Při výběru materiálu bude brán ohled na záruční dobu na nosné konstrukce, skladby střechy a hydroizolace spodní stavby, která bude činit v optimálním případě nejméně 10 let.

¹² Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS Text s významem pro EHP

3.7 TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

Do návrhu budou optimálně integrovány systémy technického zařízení.

Poloha a velikost instalačních šachet v domě bude optimalizována. V rámci efektivity návrhu bude preferováno sdružování instalačních šachet a vertikálních komunikací. Umístění výduchů potrubí, otvorů a komínů na střeše a v okolí případných teras bude brát zřetel na minimalizaci negativních dopadů na využití těchto částí stavby.

Z hlediska nakládání s dešťovou vodou bude upřednostňována akumulace na pozemku a její využívání v budově či v rámci zálivky společných nebo polosoukromých zelených ploch. Pokud to bude ekonomicky efektivní, je možné navrhnout systém čištění šedých splaškových vod (z praní, mytí, sprchování) čištěny a následné používání pro splachování WC nebo k údržbě okolí budovy.

Pro vytápění (chlazení) bude preferováno využití tepelných čerpadel *či dálkového vytápění. Nejbližší vedení dálkového tepla je v ulici K Louži a je třeba zvážit ekonomickou efektivitu tohoto napojení vůči využití jiných systémů.* Návrh bude předcházet výrazným tepelným ziskům vhodnou orientací a pasivními systémy (venkovní stínění přednostně pevné). Neuvažuje se s aktivním chlazením.

Nebude podporováno zásobování plynem.

U větrání bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací *po předchozím holistickém prověření všech přirozených opatření pro zajištění maximálních tepelných zisků v zimních obdobích a proti přehřívání objektu v letních měsících.*

Využití fotovoltaiky bude zváženo s ohledem na ekonomickou efektivitu a umístění v Městské památkové zóně Praha 2, 3, 10 – Vinohrady, Žižkov, Vršovice a v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace.

