



MHMPXP768R7F

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

INO/36/03/000542/2017

Tuto smlouvu o spolupráci („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **PARNADEMON a.s.**  
IČO: 24741523 DIČ: CZ247 41 523  
se sídlem: Praha 10, Korunní 810/104, PSČ: 101 00  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložce 16511  
zastoupena: Ing. Janem Řežábem, členem představenstva  
(„PARNADEMON“);
- (2) **Mgr. Petr Beneš**, [redacted]
- (3) **Monika Benešová**, [redacted]
- (4) **manželé Tomáš Kroček**, [redacted] a **Ing. Markéta Kročková**, [redacted]  
oba bytem: [redacted]  
(účastníci (1) až (4) také společně jako „Stavebník“); a
- (5) **Hlavní město Praha**  
IČO: 000 64 581 DIČ: CZ000 64 581  
se sídlem: Praha 1, Mariánské náměstí 2, PSČ: 110 01  
zastoupené: Ing. Lenkou Ženíškovou, pověřenou řízením odboru evidence majetku MHMP („HMP“)  
(Stavebník a HMP také společně jako „Strany“ nebo jednotlivě „Strana“).

### PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Stavebník je vlastníkem pozemků parc. č. **1292/1**, parc. č. **1292/3**, parc. č. **1292/10**, parc. č. **1292/11**, parc. č. **1292/12** a parc. č. **1292/14**, ve formě spoluvlastnictví, zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV č. 4803 pro k.ú. **Strašnice**, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“);
- (B) Praha je vlastníkem pozemků parc. č. **4528/1** a parc. č. **1350**, zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV č. 655 pro k.ú. **Strašnice**, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemky HMP**“);
- (C) Stavebník plánuje umístit na Pozemcích stavební záměr „**Obytný soubor Počernická, Praha 10 – Strašnice, Etapa Jih**“ („**Záměr**“), jenž je ohraničen ulicemi Počernická, Nad Vodovodem a Na Palouku a souvisejícím záměrem „**Obytný soubor Počernická, Praha 10 – Strašnice, Etapa Sever**“. Stavebníkův Záměr bude v podstatných rysech odpovídat žádosti o souhlas s využitím části Pozemků HMP pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ), která tvoří Přílohu 1 této Smlouvy („**Žádost**“);
- (D) Stavebník má v úmyslu v rámci realizace Záměru využít Pozemky HMP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (koeficient podlahových ploch a koeficient zeleně) a dotčené území zrevitalizovat, tj. například vysadit novou zeleň a vybudovat veřejný chodník na Pozemcích HMP;
- (E) HMP má v úmyslu udělit souhlas s využitím Pozemků HMP ve smyslu bodu (D) pro realizaci Záměru;
- (F) Strany mají dále zájem uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k nově vybudovaným veřejným chodníkům a dalším revitalizovaným plochám;

Strany uzavírají podle ustanovení § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) tuto Smlouvu:

## 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Stavebník se zavazuje společně s realizací Záměru zhodnotit Pozemky i Pozemky HMP, a to následovně:
- vytvořit veřejný prostor při ulici Počernická, zrekonstruovat stávající veřejný chodník a zelený pás podél něj, vybudovat dlážděné povrchy, vysadit okrasnou parkovou zeleň, vybudovat prostor pro odpočinek;
  - při části ulice Na Palouku revitalizovat veřejný prostor a vybudovat veřejný chodník doplněný plošnou zelení,
- to vše v podstatných ohledech odpovídajících Žádosti (body a. a b. dále jen „**Zhodnocení**“).
- 1.2. Podle územního plánu hl. m. Prahy jsou Pozemky umístěny ve funkční ploše „všeobecně smíšené s kódem míry využití území G“ /SV-G/. Realizace Záměru na Pozemcích předpokládá využití části Pozemků HMP, které jsou označeny v Žádosti jako „Plocha SV-G ve vlastnictví HMP započítaná“ a jsou určeny pro Záměr, za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (koeficient podlahových ploch a koeficient zeleně) z celé funkční plochy podle územního plánu. HMP tímto uděluje souhlas s tímto využitím uvedených částí Pozemků HMP. Souhlas dle předchozí věty lze použít jako podklad pro vydání územního rozhodnutí ve smyslu § 86 odst. 2 a násl. odstavců zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („**Stavební zákon**“) a jako podklad pro vydání stavebního povolení ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) Stavebního zákona.
- 1.3. Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že v souladu s platným právem se některé výsledky stavební a jiné činnosti na Pozemcích HMP dle odst. 1.1 mohou stát v okamžiku jejich vzniku ze zákona součástí Pozemků HMP či samostatnou stavbou. Stavebník tímto bezúplatně převádí vlastnické právo k veškerým výsledkům stavební a jiné činnosti na Pozemcích HMP, jež se ze zákona stanou okamžikem jejich vzniku buďto součástí Pozemků HMP nebo samostatnou stavbou, na HMP a HMP toto vlastnické právo přijímá za podmínky, že bude výsledek stavební a jiné činnosti řádně zkolaudován a bude odpovídat požadavkům vzneseným Technickou správou komunikací hl. m. Prahy a.s. v rámci řízení vedených k Záměru dle Stavebního zákona. Bude-li platné právo dle názoru Stavebníka vyžadovat k převodu vlastnického práva ze Stavebníka na HMP ohledně předmětu podle předchozí věty uzavření samostatné smlouvy, je Stavebník povinen o takové skutečnosti HMP písemně informovat nejpozději do 60 dnů od kolaudace poslední části Záměru a každá ze Stran je oprávněna vyzvat druhou Stranu k uzavření takové převodní smlouvy a druhá Strana se zavazuje takovou smlouvu uzavřít do 30 dnů od obdržení výzvy. Ujednání podle předchozí věty představuje smlouvu o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. Občanského zákoníku. Stavebník se zároveň zavazuje předat HMP veškerou dokumentaci související se stavbami a výsledky stavební činnosti ve smyslu tohoto odstavce Smlouvy obsahující též vyčíslení pořizovací hodnoty nejpozději do 90 dnů od kolaudace příslušné části realizovaného Záměru.
- 1.4. Stavebník se zavazuje nejpozději do jednoho roku od kolaudace poslední části Záměru zaslat HMP právně závazný návrh na bezúplatný převod (darování) revitalizovaných částí Pozemků včetně jejich součástí a příslušenství označených v Příloze 2 prostých právních vad vyjma služebností vedení inženýrských sítí a staveb majících povahu samostatné věci na nich se nacházejících, po zohlednění skutečného provedení staveb dle Záměru v návaznosti na řízení vedená k Záměru v souladu se Stavebním zákonem. Stavebník se zavazuje uzavřít příslušnou převodní smlouvu v rozsahu, v jakém bude návrh dle předchozí věty akceptován zastupitelstvem hl. m. Prahy a to do 30 dnů od okamžiku, kdy mu bude HMP zaslán návrh příslušné smlouvy.

## 2. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 2.1. Stavebník prohlašuje, že při plánování a výstavbě Záměru bude postupovat v souladu s platnými a účinnými právními předpisy a je připraven Záměr koordinovat s požadavky městské části Praha 10 a Institutem plánování a rozvoje HMP.
- 2.2. Strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení Stavebníka
- a) s informováním o potřebě uzavřít samostatnou smlouvu o převodu vlastnického práva dle čl. 1 odst. 1.3. Smlouvy nebo
  - b) s uzavřením smlouvy o převodu vlastnického práva dle čl. 1 odst. 1.3. Smlouvy nebo
  - c) s předáním dokumentace dle čl. 1 odst. 1.3. Smlouvy, kdy ke vzniku prodlení Stavebníka dochází i za situace, že předaná dokumentace není v podstatných ohledech kompletní nebo
  - d) se zasláním návrhu na bezúplatný převod dle čl. 1 odst. 1.4. Smlouvy nebo
  - e) s uzavřením smlouvy dle čl. 1 odst. 1.4. Smlouvy
- a pokud Stavebník prodlení nenapraví do patnácti (15) dnů ode dne písemné výzvy HMP doručené Stavebníkovi která identifikuje příslušné porušení,
- vzniká Stavebníkovi uplynutím výše uvedené lhůty povinnost uhradit HMP smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení v každém jednotlivém případě. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo HMP uplatňovat náhradu případné škody nad rámec smluvní pokuty.
- 2.3. Uzavřením této Smlouvy se HMP nevzdává svého práva uplatňovat ve všech příslušných veřejnoprávních řízeních souvisejících s realizací Záměru včetně Zhodnocení na Pozemcích a Pozemcích HMP práva účastníka řízení.
- 2.4. V rámci závazku součinnosti se HMP zavazuje souhlas udělené dle odst. 1.2. této Smlouvy udělit i opakovaně bez zbytečného odkladu na výzvu Stavebníka, zejm. v případech, kdy si nový souhlas nebo souhlas v jiné formě vyžádají třetí osoby, např. správní orgány nebo další dotčené osoby. Strany souhlasí, že tato Smlouva a jakákoli smlouva či dokument uzavřený či vydaný na jeho základě mohou být použity pro účely realizace Záměru před jakýmkoli správními orgány a dalšími osobami.
- 2.5. Pro případ, že Stavebník nezrealizuje Zhodnocení Pozemků HMP dle Žádosti z důvodu spočívajících na jeho straně a to nejpozději do 1 roku od kolaudace posledního z bytových objektů postavených v rámci Záměru, zavazuje se HMP uhradit k jeho výzvě smluvní pokutu odpovídající tržní hodnotě částí Pozemků HMP, jichž se týká souhlas dle čl. 1. odst. 1.2. této Smlouvy, stanovené znaleckým posudkem zajištěným HMP. Pro vyloučení pochybností Strany výslovně uvádějí, že nárok na smluvní pokutu nevzniká, pokud bude Zhodnocení Pozemků HMP provedeno odlišně od Žádosti v důsledku nezbytné úpravy Záměru na základě požadavků dotčených orgánů státní správy, Městské části Praha 10 či HMP a jeho organizací nebo vlastníků infrastruktury dotčené Záměrem a zároveň nárok na smluvní pokutu nevzniká v případě, že Záměr nebude vůbec realizován či v důsledku jeho úpravy nebude Stavebníkem využit souhlas dle čl. 1. odst. 1.2. této Smlouvy.

### **3. ZÁNÍK TÉTO SMLOUVY**

- 3.1. Strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit, pokud některá z nich porušila jakoukoliv povinnost dle této Smlouvy a toto porušení nenapravila ani do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy druhé Strany k nápravě.
- 3.2. Strany se dohodly, že výše uvedené právo odstoupit představuje jediné a výlučné právo Stran jednostranně ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), a odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 4 (*Zánik této Smlouvy*) je

nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv jednostranně ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní. Pro vyloučení pochyb Strany sjednávají, že pro odstoupení od této Smlouvy se nepoužijí ustanovení § § 1977 až 1979 a § 2002 Občanského zákoníku.

#### 4. DORUČOVÁNÍ

- 4.1. Jakékoliv oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Smlouvy písemně, budou považovány za učiněné, budou-li doručeny Straně osobně proti potvrzení, doporučenou zásilkou nebo prostřednictvím kurýra na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu předem písemně oznámenou v souladu s tímto článkem. Strany výslovně sjednávají, že v případě stavebníka se doručuje společnosti PARNADEMON a tím se má za doručené i účastníkům (2) až (4).
- 4.2. Pokud se písemnost doručovaná prostřednictvím kurýra nebo doporučené pošty nepodaří Straně doručit na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy či na jinou adresu řádně oznámenou, má se za to, že písemnost byla doručena 5. dnem od podání písemnosti na poštu nebo doručovateli.

#### 5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění zajistí HMP.
- 5.2. Strany prohlašují, že veškerá ujednání obsažená v této Smlouvě jsou výsledkem společného jednání, které předcházelo uzavření této Smlouvy. Žádný projev Strany po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této Smlouvy.
- 5.3. V souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 2046 ze dne 29.8. 2017.
- 5.4. Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce Stran. Pokud se kterákoliv Strana vzdá práv z porušení povinnosti podle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení dané povinnosti. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoli jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro jakýkoli jiný závazek či jednání. Neuplatnění či prodloužení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. HMP souhlasí s tím, aby Stavebník ve smyslu ustanovení § 1895 Občanského zákoníku postoupil na nabyvatele projektu týkajícího se Záměru tuto Smlouvu, avšak pouze za podmínky, že nabyvatel projektu bude součástí stejného koncernu jako Stavebník.
- 5.5. Tato Smlouva je nezávislou smlouvou na smlouvě uzavřené se stavebníkem záměru „Obytný soubor Počernická, Praha 10 – Strašnice, Etapa Sever“. Tato Smlouva zůstává v platnosti a Záměr může být realizován i v případě, že záměr uvedený v předchozí větě nebude realizován.
- 5.6. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, včetně případů, kdy ustanovení Smlouvy stanoví práva či povinnosti, která jsou v rozporu s právními předpisy, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání, včetně ujednání, která stanoví práva a povinnosti stran v rozporu s právními předpisy jiným, které bude v souladu s právními předpisy a co nejlépe vystihovalo hospodářský účel ujednání původního.
- 5.7. Tato Smlouva byla sepsána v šesti (6) vyhotoveních s platností originálu, z nichž HMP obdrží po dvou vyhotoveních a ostatní účastníci po jednom vyhotovení.

- 5.8. Stavebník výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Stranách, předmětu této Smlouvy, číselné označení této Smlouvy, datum podpisu a text Smlouvy.
- 5.9. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 5.10. Strany se výslovně dohodly, že změny této Smlouvy je možné učinit pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami.
- 5.11. Strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

1. *Žádost o souhlas s využitím části pozemků parc. č. 1292/20, 4528/1, 1350 (k.ú. Strašnice) pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) z celé funkční plochy dle územního plánu;*
2. *Části Pozemků určené k převodu na HMP;*

V Praze, dne \_\_\_\_\_ 2017

**PARNADEMON a.s.**



Ing. Jan Řežáb  
člen představenstva

V Praze, dne 20.9. 2017

**Hlavní město Praha**



Ing. Lenka Ženíšková  
pověřena řízením odboru EVM MHMP

\_\_\_\_\_  
**Mgr. Petr Beneš**

zast. PARNADEMON a.s., zmocněncem

\_\_\_\_\_  
**Monika Benešová**

zast. PARNADEMON a.s., zmocněncem

\_\_\_\_\_  
**Tomáš Kroček**

zast. PARNADEMON a.s., zmocněncem

\_\_\_\_\_  
**Ing. Markéta Kročková**

zast. PARNADEMON a.s., zmocněncem



V Praze, dne 24.4.2017

Magistrát hlavního města Prahy  
sekretariát radního hl. m. Prahy pro oblast  
správy majetku majetkových podílů

Ing. Karel Grabein Procházka

Mariánské náměstí 2  
110 00 Praha 1

**Stavba: Obytný soubor Počernická, Praha 10 – Strašnice (dále jen „projekt“)**

**Věc: Žádost o souhlas s využitím části pozemků parc. č. 1292/20, 4528/1, 1350 (katastrální území Strašnice) pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ)**

Vážený pane radní,

v zastoupení žadatelů a stavebníků projektu „Obytný soubor Počernická“ v Praze 10 – Strašnicích, společností PARNADEMON a.s. a Rezidence Na Palouku s.r.o., **Vás tímto žádáme o souhlas s využitím části pozemků parc. č. 1292/20, 4528/1, 1350, vše k.ú. Strašnice, pro výpočet koeficientů míry využití území** (tj. KPP - koeficientu podlažních ploch a KZ - koeficientu zeleně) dle územního plánu hl. m. Prahy.

Navrhovaný obytný soubor se nachází dle platného územního plánu v uceleném rozvojovém území ve funkční ploše SV-G, které je vymezeno veřejnými komunikacemi Počernická, Na Palouku a Nad Vodovodem. Pozemky ve funkční ploše jsou majetkově rozděleny na dvě samostatně umístované části – etapy, označené jako Etapa Jih a Etapa Sever. Výše uvedení žadatelé (stavebníci) obou etap se smluvně dohodli na společném postupu a koordinaci výstavby, díky čemuž je zástavba celé funkční plochy z urbanistického a architektonického hlediska koncipována jako jeden „společně řešený celek“. Jsme přesvědčeni, že touto unikátní dohodou dvou sousedících investorů, naplňujeme záměr rozvoje hl. m. Prahy, který je vyjádřen v platném územním plánu a v obecných požadavcích v nařízení č. 10/2016 hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy), které v tomto rozvojovém území preferují kompaktní městskou zástavbu.

Okraje dotčené funkční plochy SV-G zahrnují i části výše uvedených pozemků ve vlastnictví hlavního města Praha. Dotčené části těchto pozemků tvoří úzké pruhy, které zjevně nejsou využitelné pro realizaci jakéhokoli samostatného stavebního záměru. Využitelné jsou prakticky jen pro účely umístění veřejné zeleně, případně chodníků, což je využití, které předpokládá i zvažovaný záměr. S ohledem na výše uvedené hlavní město Praha nepřichází o majetkové hodnoty. Revitalizací pozemků i realizací celého projektu bude naopak její majetek zhodnocen.

Předmětem naší žádosti je využití 625 m<sup>2</sup> pozemků hlavního města Prahy (410 m<sup>2</sup> pro etapu JIH a 215 m<sup>2</sup> pro etapu SEVER) ve výše popsané funkční ploše. V rámci realizace obou etap projektu plánujeme revitalizaci 1.370 m<sup>2</sup> pozemků hlavního města Prahy (veřejné chodníky a zeleň). Zahrneme-li i pozemky žadatelů v rámci veřejně přístupného předprostoru projektu, plánujeme revitalizovat celkem 4.389 m<sup>2</sup>.

Dalším přínosem realizace projektu je vznik obchodní pasáže v jižní části projektu při ulici Počernická. Ve vazbě na výše zmíněný veřejný předprostor a také plánovanou tramvajovou zastávku v ul. Počernická, tak vznikne funkční parter pro potřeby blízkého okolí s obchody jako např. pekárna, trafik, čistírna oděvů, květiny, kadeřnictví, knihkupectví, kavárna a podobné služby. Rozsah nebytových ploch byl projednán a odsouhlasen s odborem rozvoje a stavebním úřadem MČ Praha 10.

Navrhované řešení, jeho odůvodnění, popis přínosů projektu pro lokalitu včetně finančního odhadu investic do veřejně přístupného prostoru jsou podrobněji popsány v příloze této žádosti.

V úctě,



**Ing. Aleš Marek**  
místopředseda představenstva  
AED project, a.s.

vyřizuje: Ing. Karel Chlupáč  
tel: 602 151 243

**Přílohy:**

- Plné moci
- Smlouva o spolupráci (mezi vlastníky pozemků)
- Podrobná žádost s odůvodněním:
  - A. TEXTOVÁ ČÁST
  - B. VÝKRESOVÁ ČÁST

**Stavba:** Obytný soubor Počernická, Praha 10 - Strašnice

**Věc:** Žádost o souhlas s využitím části pozemků č 1292/20, 4528/1, 1350 (katastrální území Strašnice) pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) z celé funkční plochy dle územního plánu

## **OBSAH ŽÁDOSTI:**

### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE .....	2
A.1.1 ÚDAJE O ŽADATELÍCH .....	2
A.1.2 ÚDAJE O STAVBĚ .....	2
A.2 POPIS NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ .....	2
A.3 POPIS PŘÍNOSŮ PROJEKTU VEŘEJNÉMU PROSTORU .....	3
A.4 ODŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI.....	3
A.5 ODHAD INVESTIC ŽADATELŮ DO REVITALIZACE VEŘEJNÉHO PROSTORU .....	5

### **B. VÝKRESOVÁ ČÁST**

01. SITUACE HRANIC FUNKČNÍ PLOCHY
02. SITUACE ARCHITEKTONICKÁ
03. SITUACE STÁVAJÍCÍ STAV
04. NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA NP-A
05. NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA NP-B
06. POHLED P1 NÁROŽÍ NAD VODOVODEM
07. POHLED P2 ULICE NAD VODOVODEM
08. POHLED P3 POHLED DO ULICE POČERNICKÁ



## **A. TEXTOVÁ ČÁST**

### **A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

#### **A.1.1 ÚDAJE O ŽADATELÍCH**

##### **Etapa JIH:**

PARNADEMON a.s., Korunní 810/104, Praha, Vinohrady, 101 00

##### **Etapa SEVER:**

Rezidence Na Palouku s.r.o., Olšanská 2643/1a, Praha, Žižkov, 130 00

#### **A.1.2 ÚDAJE O STAVBĚ**

##### **a) název stavby**

Obytný soubor Počernická

##### **b) místo stavby**

katastrální území: Strašnice [731943]

parcelní čísla pozemků ve vlastnictví žadatelů:

- pozemky stavby etapa jih:
  - 1292/1, 1292/3, 1292/10, 1292/11, 1292/12, 1292/14
- pozemky stavby etapa sever:
  - 1292/9, 1292/13, 1292/19

parcelní čísla dotčených pozemků ve vlastnictví Hlavního města Prahy:

- pozemky stavby etapa jih:
  - 4528/1, 1350
- pozemky stavby etapa sever:
  - 1292/20, 1350

parcelní čísla dotčených pozemků ve vlastnictví PREDistribuce, a.s. a Pražská energetika, a.s. s nimiž žadatel jedná o odkupu těchto pozemků:

- pozemky stavby etapa jih:
  - 1292/4, 1292/71, 1292/72

### **A.2 POPIS NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Navrhovaný obytný soubor se nachází dle platného územního plánu (dále jen ÚPn) ve funkční ploše SV-G. Z hlediska ÚPn se jedná o rozvojové území. Z hlediska prostorového uspořádání a dopravní obslužnosti je území jasně vymezeno ulicemi Počernická, Na Palouku a Nad Vodovodem. Na východní straně pak území navazuje na funkční plochu SP - sportoviště (tenisové kurty).

Pozemky ve funkční ploše jsou majetkově rozděleny na 2 části – etapy, pracovní označené jako Etapa Jih a Etapa Sever. Podrobněji viz výše článek A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE a příložená VÝKRESOVÁ ČÁST této dokumentace.

Etapa Jih se skládá z objektů A, B, C na společné podnoži podzemních garáží. Etapa Sever zahrnuje objekty D, E, F a G také na společné podnoži podzemních garáží.

### **A.3 POPIS PŘÍNOSŮ PROJEKTU VEŘEJNÉMU PROSTORU**

- 1) Výstavbou projektu dojde k vytvoření veřejného prostoru při ulici Počernická (moderní dlažďené povrchy, okrasná parková zeleň, prostor pro odpočinek) dle požadavků MČ Praha 10
- 2) V části sever při ulici Nad Vodovodem bude vytvořen zelený předprostor, nový veřejný chodník a veřejná parkovací stání (parkovací základy), čímž vznikne moderní a funkční uliční prostor.
- 3) Veřejný prostor při ulici Na Palouku ve východní části území bude revitalizován, nově přibude chybějící veřejný chodník doplněný plošnou zelení.
- 4) V rámci projektu vznikne v parteru obchodní pasáž při ulici Počernická pro potřeby blízkého okolí a s výhledem budoucí tramvajové zastávky (pekárna, trafika, čistírna oděvů, květiny, kadeřnictví, knihkupectví, kavárna a další služby). Rozsah nebytových ploch byl projednán a odsouhlasen s odborem rozvoje a stavebním úřadem MČ Praha 10.
- 5) Díky dohodě a společnému postupu obou investorů (etapa sever+jih) bude celé rozvojové území řešeno urbanisticky uceleně, území je navrženo jako veřejně dostupné (zklidněný parkově upravený vnitroblok). Jedná se o 2 samostatné projekty (2 územní rozhodnutí) připravované společně.
- 6) Projekt urbanisticky zohledňuje návaznost na plánovanou tramvajovou trať v Počernické ulici.
- 7) Realizací záměru dojde k vytvoření moderního nízkoenergetického projektu s maximálním množstvím zeleně na místo dvou dvoupodlažních administrativních objektů ze 70. let, které se nevyznačují žádnou architektonickou ani stavební kvalitou. Projekt je navržen ve formě polouzavřeného bloku tak, jak v dané lokalitě preferuje územní plán (kompaktní městská zástavba) a Pražské stavební předpisy.

### **A.4 ODŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI**

V rámci navrhovaného záměru došlo mezi vlastníky pozemků (etapy Sever a Jih) ke smluvní dohodě o společném postupu a vzájemné koordinaci výstavby (je doloženo jako příloha této žádosti). Díky tomu je obytný soubor v celé funkční ploše z urbanistického hlediska koncipován jako jeden „společně řešený celek“. Obě dvě jeho části - etapy Sever a Jih jsou takto od samého začátku a investorského záměru vzájemně koordinovány.

V souladu s Nařízením č.10/2016 HI. M. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), tímto naplňujeme obecné požadavky a doporučení, aby docházelo ke společnému a koordinovanému postupu v řešení větších území.

V duchu tohoto přístupu je záměrem žadatele (investora) v rámci navrhovaného projektu revitalizovat celé dotčené území ohraničené ulicemi Počernická, Na Palouku a Nad Vodovodem. Toto území zahrnuje především:

1. pozemky obou žadatelů - podrobněji viz výše článek A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
2. pozemky stávající trafostanice (č.1292/4 ve vlastnictví PREDistribuce, a.s. a č. 1292/71 a 1292/72 Pražská energetika, a.s.) s nimiž žadatel jedná o odkupu těchto pozemků
3. na severní a jižní hranici pozemky č.1292/20, 4528/1, 1350 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Prakticky celé toto území ohraničené ulicemi Počernická, Na Palouku a Nad Vodovodem leží dle platného územního plánu (dále jen ÚPn) ve funkční ploše SV-G.

**Vyhodnocení:**

Žadatel se domnívá, že dle z principu řešení ÚPn je vhodné při řešení výše uvedeného dotčeného území uplatnit následující principy.

Pozemky žadatele vyplňují v podstatě celé území mezi ulicemi Počernická, Na Palouku a Nad Vodojemem.

Toto území obdobně vyplňuje i funkční plocha SV-G.

V rámci navrhovaného řešení zamýšlí žadatel celé toto území kompletně revitalizovat (včetně nové veřejné zeleně a veřejných chodníků na pozemcích HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY).

Okraje dotčené funkční plochy SV-G zahrnují i části výše uvedených pozemků HMP parc.č. 4528/1, 1350 a 1292/20, k.ú. Strašnice, obec Praha. Dotčené části pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA tvoří úzké pruhy, které zjevně nejsou využitelné pro realizaci jakéhokoli samostatného stavebního záměru. Využitelné jsou prakticky jen pro účely umístění veřejné zeleně, případně chodníků, což je využití, které předpokládá i zvažovaná stavba. S ohledem na výše uvedené HLAVNÍ MĚSTO PRAHA nepřichází o majetkové hodnoty. Kultivační pozemků bude naopak její majetek zhodnocen.

Z výše uvedených důvodů žadatel navrhuje:

- A. Příslušnou část výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA ležících ve společné funkční ploše SV-G (tj. pozemky parc.č. 4528/1, 1350 a 1292/20, k.ú. Strašnice, obec Praha) započítat pro výpočty koeficientů celého řešeného území.
- B. V příložené výkresové dokumentaci jsou takto dotčené části pozemků v legendě označené jako č. 3 a 4)
- C. Podrobnější popis takto řešené jižní a severní hranici nově řešeného území:
  3. severní hranice - využití části stávající funkční ploch SV-G (pozemek ve vlastnictví HMP), ve které je v rámci tohoto projektu řešen ozeleněný předprostor celého území  
Zde se jedná konkrétně o část pozemků ve vlastnictví HMP - 1292/20 a 1350 v celkové ploše:
    - pozemky pro stavbu etapa jih – 2,2 m<sup>2</sup>
    - pozemky pro stavbu etapa sever - 215 m<sup>2</sup>
  4. jižní hranice - využití části stávající funkční ploch SV-G (pozemek ve vlastnictví HMP), ve které leží z větší části plocha stávajícího chodníku, jehož nová úprava je součástí stavebního záměru tohoto projektu  
Zde se jedná konkrétně o část pozemku ve vlastnictví HMP - 4528/1 v celkové ploše:
    - pozemky pro stavbu etapa jih – 407,8 m<sup>2</sup>
    - pozemky pro stavbu etapa sever - 0 m<sup>2</sup>
- D. Tento postup umožní splnit zamýšlené parametry dané ÚPn v celé funkční ploše.