

## Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se návrhu upřesnění stanoviska MČ Praha 10 k úpravě ÚP SÚ HMP č. U1352 v části území Vršovic, tzv. „proluky“. Důvodem pro toto upřesnění je formulace jednoznačného vyjádření, které bude plně v souladu se smlouvami a příslušnými ujednáními mezi MČ Praha 10 a Magnolia Invest s.r.o., potažmo jejím jednatelem, panem Karim R. Rachidi (dále jen „KR“). Pro přehlednost je nutno provést následující chronologickou rekapitulaci.

Dne 22. 4. 2013 MČ Praha a KR uzavřely Kupní smlouvu č. 2013/OMP/0162 (dále jen „Kupní smlouva“), jejíž Přílohou č. 2 jsou Podmínky zastavěnosti území (dále jen „Zastavovací podmínky“). Zastavovací podmínky uvedly, že oddělení koncepce a rozvoje navrhuje změnu kódu z H na K. Podle článku IV. Kupní smlouvy měly být předloženy architektonické studie vypracované v souladu se Zastavovacími podmínkami a pracovní skupina měla vybrat jednu z nich. Následně ale architektonická studie nebyla vybrána. **Zastavovací podmínky jsou vedeny jako příloha č. 5 předloženého materiálu.**

Dne 28. 7. 2015 došlo k uzavření Dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě, kterým se zcela změnil článek IV. Konkrétně se stanovilo v IV.1.6., že v případě, že pracovní skupina nevybere studii, tak je kupující (KR) povinen realizovat výstavbu dle Zastavovacích podmínek. Dále se v IV.6.5 stanovilo, že prodávající (MČ P10) je povinna poskytnout součinnost kupujícímu (KR) mj. v řízení o podnětu k úpravě kódu, tj. podporu a souhlas v řízení o podnětu na úpravu územního plánu za účelem úpravy kódu míry využití.

Dne 21. 9. 2017 Rada MČ Praha 10 usnesením č. 740 vyjádřila souhlas s podnětem č. 34/2016 na zrušení kódu H (dále jen „Usnesení č. 740“). **Usnesení č. 740 je uvedeno jako příloha č. 2 tohoto materiálu.**

Dne 22. 8. 2018 byl uzavřen poslední Dodatek ke Kupní smlouvě, tj. Dodatek č. 2, podle kterého se kupující (KR) zavázal, že pro případ kladného rozhodnutí o podnětu ke zrušení stávajícího kódu míry využití území H bude i nadále dodržovat Zastavovací podmínky. **Aktualizované znění článku IV. dle Dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162 z 28. 7. 2015 je uvedeno jako příloha č. 5 předloženého materiálu.**

Dne 26. 2. 2020 proběhlo jednání zástupců MČ Praha 10 s KR, kde došlo mimo jiné k ujednání,

že stavebník bude prezentovat celý projekt Magnolia (obě etapy) současně, přičemž prezentace proběhne na řádném jednání KÚR dne 11. 3. 2020. S ohledem na souběh termínů a časovou tíseň požádal žadatel úpravy (tj. vlastník pozemků KR) o další odklad projednání ve Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP (dále jen „VURM“), a to na 14. 4. 2020. Na témže jednání byl stavebník upozorněn na právní názor vyplývající z Kupní smlouvy a souvisejících skutečností, tj. že MČ Praha 10 považuje zrušení kódu míry využití H na SV (bez stanoveného kódu míry využití území) bez dalšího za zcela nad rámec smluvního závazku, tj. zcela nad rámec Zastavovacích podmínek. Jinými slovy Zastavovací podmínky zmiňují změnu z H na K, nikoliv zrušení H bez náhrady. **Zápis z jednání je součástí tohoto materiálu jako jeho příloha č. 6.**

Dne 27. 2. 2020 představitelé MČ P10 s tímto právním názorem seznámili předsedu VURM, Petra Zemana. Jednání VURM dne 14. 4. 2020 se neuskutečnilo z důvodu mimořádné situace, která nastala v souvislosti s nemocí covid19 a vyhlášením nouzového stavu na území ČR. V mezidobí MČ Praha 10 konzultovala aktuální postoj k úpravě podnětu č. 34/2016 s odborem územního rozvoje MHMP. Z uvedených důvodů bylo projednání ve VURM přeloženo na 12. 5. 2020.

S ohledem na uvedené a zejména odlišné názory prezentované ze strany KR na jednání 26. 2. 2020 je potřeba vyloučit jakékoliv pochybnosti a případná další nedorozumění. Smysl a výklad smluvní dokumentace je jednoznačný a MČ Praha 10 se jím hodlá řídit a plně jej naplnit. Konkrétně Kupní smlouva zakotvila Zastavovací podmínky a následné Dodatky č. 1 a č. 2 tyto výslovně a opakovaně potvrdily. V Zastavovacích podmínkách je uveden návrh, aby došlo ke změně kódu z H na K, a ostatně toto se prolíná i veškerými dalšími jednání. Takováto byla a je vůle stran. Usnesení č. 740 toto reflektovalo neúplným způsobem, což by event. mohlo působit zavádějícím dojmem a zapříčinit výše specifikovaná nedorozumění. Tudiž se nabízí se s touto situací jednoznačně vypořádat. To bude provedeno předloženým návrhem usnesení, kterým MČ Praha 10 souhlasí se změnou kódu z H na K, a nikoliv s jinou změnou (např. že souhlasí se změnou z kódu H na jiný kód než K či dokonce že by snad souhlasila se zrušením kódu H bez náhrady).

## Příloha č. 1 – Aktuální návrh úpravy ÚP SÚ HMP č. U1352

7. 5. 2020

DETAIL U1352



## ZMĚNA PLÁNU

Přihlásit se | Vytvořit účet a odebírat změny || O aplikaci

### U1352 Zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového

Seznam

komplexu, zachování charakteru

#### Předmět

Zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic

#### Městská část

Praha 10

#### Katastr: parcela

Vršovice: 371, 364/3, 369, 372/3, 366/3, 370/2, 367, 365/1, 370/1, 362, 368, 363

#### Rozloha [m<sup>2</sup>]

2 026

#### Původní stav ÚP

všeobecně smíšené /SV/

#### Upravený stav ÚP

*Informace o regulativech využití území*

#### Stav změny

Požizovaná úprava

#### Podnět na úpravu

P34/2016 ÚPPLA

#### *↗* Výkresy ÚP

*↗* Schéma pořizování změny ÚP



**Příloha č. 2 – Usnesení RMČ č. 740 ze dne 21. 9. 2017**

P10-095603/2017



Městská část Praha 10

**RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10**

**Usnesení**

Rady městské části Praha 10  
číslo 740  
ze dne 21. 9. 2017

**k návrhu stanoviska MČ Praha 10 k podnětu zahájení pořizování úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 34/2016**

Rada městské části Praha 10

**I. souhlasí**

s podnětem č. 34/2016 na provedení úpravy ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to konkrétně na zrušení kódu míry využití území H

**II. schvaluje**

text dopisu se stanoviskem MČ Praha 10 k podnětu zahájení pořizování úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 34/2016 na základě žádosti tajemnice Komise Rady hl. m. Prahy

**III. ukládá**

**1. Bc. Pecánkovi, vedoucímu OŽD**

- 1.1. zaslat dopis se stanoviskem MČ Praha 10 k podnětu zahájení pořizování úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 34/2016 na základě žádosti tajemnice Komise Rady hl. m. Prahy, schválený dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 29. 9. 2017

- 2 -

Ing. Vladimír Novák  
starosta

Ing. Tomáš Pek, S.E.  
1. zástupce starosty

Předkladatel: Mgr. Zoufalík, uvolněný člen RMČ  
Anotace: koncepce a územní rozvoj  
Provede: Bc. Pecánek, ved. OŽD  
Na vědomí: -  
Garant: Bc. Pecánek, ved. OŽD  
Číslo tisku: P10-088045/2017

## Příloha č. 3 – Dopis MČ Praha 10 č.j. P10-088112/2017 ze dne 25. 9. 2017



Úřad městské části Praha 10  
Odbor životního prostředí,  
dopravy a rozvoje

Váš dopis: ---  
Naše značka: P10-088112/2017  
Vyřizuje linka: Zákostelný/580  
V Praze dne: 26. 9. 2017

Magistrát hl. m. Prahy

Ing. arch. Jana Blažíčková  
tajemnice Komise Rady hl. m. Prahy

Mariánské náměstí 2  
Praha 1 – Nové město  
110 01

ID datové schránka: 48ia97h

**Věc: Stanovisko MČ Praha 10 k podnětu zahájení pořizování úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 34/2016**

Vážená paní tajemnice,

v návaznosti na Vaši žádost o stanovisko Městské části Praha 10 k podnětu zahájení pořizování úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 34/2016 zaslanou v zastoupení Ing. Annou Kuryviálovou a doručené na Městskou část Praha 10 emailem dne 22. 8. 2017 Vám sdělujeme následující.

Rada Městské části Praha 10 projednala na své 17. schůzi dne 21. 9. 2017 návrh stanoviska k podnětu zahájení pořizování úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 34/2016 a přijala usnesení č. 740. Rada Městské části Praha 10 souhlasí s podnětem č. 34/2016 na provedení úpravy ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to konkrétně na zrušení kódu míry využití území H.

Podnět č. 34/2016 na provedení úpravy ÚP SÚ hl. m. Prahy je navržen na pozemcích parc. č. 362, 363, 364/3, 365/1, 366/3, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371 a 372/3 v k. ú. Vršovice mezi ulicemi Moskevská, Kodaňská a Krymská. Celkový rozsah území je 2026 m<sup>2</sup>. Nyní se výše vyjmenované pozemky nacházejí dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy ve funkční ploše SV- H – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití území H. Předmětem podnětu č. 34/2016 je zrušení kódu míry využití území H z důvodu výstavby bytového komplexu a zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic.

Lokalita uvnitř stabilizované blokované zástavby Vršovic, v těsném kontaktu s Moskevskou ulicí, tvoří přirozenou vstupní bránu do území s velkým potenciálem rozvoje. Větší část pozemků vlastní soukromá společnost Magnolia invest s.r.o., která zde již několik let plánuje výstavbu dvou objektů, s pracovními názvy „Magnolia“ a „Carnea“, oba s převahou bytové funkce.

Pozemky, kterých se změna ÚP SÚ HMP týká, tvoří jako celek proluku ve stávající stabilizované obytné zástavbě. S ohledem na platnou legislativu, zejména Nařízení č. 10/2016 Sb. (Pražské stavební předpisy), musí navrhovaný záměr odpovídat charakteru svého okolí. Stávající

stanovený kód míry využití území zde tudíž nepovažujeme za nezbytný k zachování tohoto charakteru.

Objekt „Magnolia“ bude rozdělen na dvě etapy. První může být vybudována bez nutnosti úpravy kódu míry využití území, tak aby byla v souladu s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy. Realizace druhé etapy objektu „Magnolia“ je závislé na provedení úpravy ÚP SÚ hl. m. Prahy a to konkrétně zrušení kódu míry využití území H.

Na základě posouzení podnětu č. 34/2016 na úpravu ÚP SÚ hl. m. Prahy spočívající ve zrušení kódu míry využití území MČ Praha 10 souhlasí s navrženou úpravou ÚP SÚ hl. m. Prahy.

S pozdravem



**Bc. Martin Pecánek**

vedoucí odboru životního prostředí,  
dopravy a rozvoje

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
IČ: 00063941

Úřední hodiny:  
Pondělí 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30  
Středa 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093 580  
www.praha10.cz  
e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)

## Příloha č. 4 – Zastavovací podmínky z Kupní smlouvy č. 2013/OMP/0162 z 22. 4. 2013



oddělení koncepce a rozvoje  
odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje  
MČ Praha 10

## DOPORUČENÉ ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY č. 01/2012

## 1 Základní údaje

## 1.1 Název, lokalita:

**Proluka „Magnolia“ a „Carnea“**

Vršovice - trojúhelník Kodaňská, Krymská, Moskevská

## 1.2 Pořizovatel regulativů:

Městská část Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje

## 1.3 Identifikace území:

Katastrální území 732257 – Vršovice

Území je z hlediska zastavovacích podmínek rozděleno na dvě části s pracovními názvy:

- „Magnolia“ - zástavba trojúhelníkového území mezi ulicemi Moskevská, Kodaňská, Krymská, bezjmenná spojka Moskevská – Krymská a řešení trojúhelné plochy „tržičku“. Jedná se o parc.č. 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372, část 373.
- „Carnea“ - dostavba stabilizovaného území při ulici Krymská a bezjmenná spojka Moskevská – Krymská. Jedná se o parc.č. 351, 353/1, 353/3, 359/1, 359/2, 359/5, část 360.



Cílem regulace ze strany MČ Praha 10 je stanovení limitů, zásad a požadavků k využití (zástavbě) předmětné lokality s ohledem na veřejné zájmy – funkční náplň a intenzita využití území v souladu s územním plánem. Dále utváření veřejných prostor, městský parter a zeleň, prostupnost území, veřejná přístupnost staveb a prostorů. Regulace rovněž stanovuje podmínky souhlasu nebo podpory záměru využití území z hlediska Městské části Praha 10. Zastavovací podmínky umožňují optimalizaci budoucí zástavby v souladu s charakterem okolní zástavby. Podmínky jsou zpracovány na nezastavěné pozemky tak, aby bylo možné realizovat výstavbu na celém řešeném území a nezávisle na sobě.

Zpracovatel: Ing. arch. Viktor Tužek

Datum zpracování: 04/2012

Doba platnosti do vydání příslušného územního rozhodnutí. V případě vzniku nových skutečností v území, které ovlivní regulaci, mohou být zastavovací podmínky upraveny.

V Praze, dne: .....

Ing. arch. Pavel Ludvík  
vedoucí oddělení koncepce a rozvoje  
podpis a razítko pořizovatele regulativů

Zastavovací podmínky č. 001/2012, proluka „Magnolia“ a „Carnea“ - Vršovice  
Ing. arch. Viktor Tužek / 04 / 2012 / aktualizace Ing. arch. Pavel Ludvík / 21.1.2013

Strana 1/ 12



## 2 Charakteristika lokality, limity a omezující podmínky využití území

### 2.1 Širší vztahy, poloha a význam lokality v urbanistické struktuře

Území vymezené pro regulaci leží uvnitř stabilizované blokové zástavby Vršovic a je součástí památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice. Význam lokality spočívá v jejím těsném kontaktu s Moskevskou ulicí, která tvoří páteřní dopravní tepnu Vršovic. Vedení tramvajové trati a umístění zastávek přímo u řešené lokality je příležitostí zde vytvořit novou zástavbou přirozenou vstupní bránu do území.

### 2.2 Stručná charakteristika současného stavu, hodnoty a negativa území

Hmotovou strukturu v terénu sklonitým k jihu vytvářejí převážně řadové nájemní bytové domy s 3 - 5 nadzemními podlažími (NP), se sedlovou střechou ve sklonu ustáleném v době výstavby na konci 19. a počátku 20. stol (35 - 40°) a římsou rovnoběžnou s uliční čárou. Řešené území je dlouhodobě z větší části nezastavěné. V severním vrcholu trojúhelníkového bloku, při zaústění Moskevské ulice, uzavírá prostor samostatně stojící secesní činžovní dům č.p. 77 od architekta Osvalda Polívky z roku 1910, kterým byla založena později nedokončená urbanistická koncepce lokality. Původní starší nesourodá zástavba v průběhu 20. století chátrala a byla v 70. letech 20. století odstraněna, vyjma přízemního objektu č.p. 1515/37 sloužícího v poslední době jako prodejna počítačů. Prostor není kvalitně udržován, přesto se vžil jako park a v intenzivně zastavěném okolí stahuje aktivity krátkodobé rekreace.

Na území byla v nedávné minulosti zpracována řada hmotových studií a nejrůznějších variant zástavby, které prokázaly komplikovanost optimálního řešení.

### 2.3 Urbanistické hodnoty řešeného a zájmového území

- 2.3.1 Poloha je v přímém kontaktu s historickým centrem Prahy na tradiční tramvajové trase.
- 2.3.2 Území má potenciál rozšířeného městského centra Vršovic i celé Prahy 10 ve stabilizovaném území provázaném s náměstím Vršovickým a Čechovým.
- 2.3.3 Poloha na jižním a jihovýchodním svahu umožňuje příznivou orientaci pro bytovou funkci.

### 2.4 Negativa a limity území

Pro uvažovanou zástavbu území je nutno brát v úvahu celou řadu omezení a limitů, které vycházejí z komplikovaného urbánně-prostorového založení a z rozřístěnosti majetkoprávních vztahů.

- 2.4.1 Funkční využití území stanoví Územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy. Funkční plocha všeobecně smíšená SV v obou částech řešeného území je vymezena jako území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 % se posuzuje jako využití výjimečně přípustné.
- 2.4.2 Kód míry využití území pro řešené rozvojové území „Magnolia“ je H (KPP 2,2). Tento limit HPP neumožňuje realizovat urbanistickou koncepci, jež předpokládá doplnění blokové zástavby a stávající výškové hladiny. Pro dostavbu v řešeném území Carnea není kód míry využití stanoven.
- 2.4.3 Nová výstavba musí splňovat platné obecně technické požadavky na výstavbu, zejména odstupové vzdálenosti, hlukové limity, dopravu v klidu a další kritéria, jež jsou dnes přísnější než v době založení urbanistické struktury.
- 2.4.4 Zástavbu omezuje komunikační náročnost místa, jak z hlediska dopravní zátěže sousední Moskevské ulice, tak z hlediska řešení dopravy v klidu a stávajícímu deficitu parkovacích stání v dotčené lokalitě. Přístup pro motorovou individuální dopravu je možný s ohledem na existující dopravní schéma z Krymské ulice, případně z bezejmenné spojky. Pro území je významná bezkolizní pěší prostupnost a dostupnost území.
- 2.4.5 Soukromý přízemní objekt č.p. 1515/37 na pozemku parc.č. 370/2 (ve vlastnictví MHMP svěřený do správy MČ P10), který blokuje kvalitní urbanistické řešení, bude nutno odstranit.
- 2.4.6 Území je součástí památkové zóny a je nutno respektovat požadavky památkové ochrany.



oddělení koncepce a rozvoje  
odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje  
MČ Praha 10

- 2.4.7 V zájmovém území projekt limituje umístění páteřních sítí technické infrastruktury: kabelové vedení 110 kV v tunelu, kolektoru nebo kanálu prochází pod všemi pozemky řešeného území Carnea (p.p.č. 351, 353/1, 353/3, 359/5, 359/1, 359/2) a ulicí Krymskou. Optický kabel v kabelovodu prochází ul. Kodaňskou a Krymskou.
- 2.4.8 V současnosti funguje nezastavěná část řešeného území jako zeleň částečně parkově upravená. V návrhu je nezbytné naplnit nejen koeficient zeleně ÚP SÚ HMP, ale umístit do zájmového území vybavení pro krátkodobou rekreaci obyvatel.
- 2.4.9 V trojúhelném prostoru při křížení ul. Krymská - Kodaňská je třeba počítat s jeho využíváním jako veřejného prostoru pro konání obnovené tradice Vršovického tržičku a dalších aktivit.

## 2.5 Foto stávajícího stavu území 06/2011



Zastavovací podmínky č. 001/2012, proluka „Magnolia“ a „Carnea“ - Vršovice  
Ing. arch. Viktor Tuček / 04 / 2012 / aktualizace Ing. arch. Pavel Ludvík / 21.1.2013

Strana 3/ 12



### 3 Zastavovací podmínky

#### 3.1 Požadavky na funkční využití

##### 3.1.1 Limity funkčního využití řešeného území stanoví Územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy

Z hlediska funkčního využití předpokládají zastavovací podmínky možnost umístění hlavní funkce – bydlení v podílu celkové kapacity vyšším než 60 % ( bude se posuzovat jako využití výjimečně přípustné).

Současně platný kód míry využití území pro řešené rozvojové území Magnolia je H (KPP 2,2). Tento limit HPP neumožňuje realizovat urbanistickou koncepci, jež předpokládá doplnění blokové zástavby a stávající výškové hladiny. Oddělení koncepce a rozvoje navrhuje úpravu na hodnotu kódu míry využití území K (KPP 3,2), což odpovídá stávající míře využití území v okolní existující blokové zástavbě.

##### 3.1.2 Územní plán HMP, funkční využití území



##### 3.1.3 Katastrální mapa s vyznačením vlastnictví pozemků

##### Legenda



	hl. m. Praha
	MČ Praha 10
	Magnolia invest s.r.o.
	Magnolia invest s.r.o. 2/3 MČ Praha 10 1/3

**Příloha č. 5 - Aktualizované znění článku IV. dle Dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162 z 28. 7. 2015**

a to bezhotovostním převodem ve prospěch vázaného účtu č. [REDACTED] zřízeného za účelem dočasné úschovy části Kupní ceny u společnosti Česká spořitelna a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČ: 45244782 (dále jen „Banka“).

**Článek II., odst. 5. se mění následovně:**

5. Smluvní strany uzavřely s Bankou, v návaznosti na Kupní smlouvu ve znění Dodatku č. 1 Smlouvu o vázaném účtu za účelem vypořádání části Kupní ceny ve výši 39 171 800,- Kč (slovy: třicet devět milionů sto sedmdesát jeden tisíc osm set korun českých). Smluvní strany zmocnily Banku k uvolnění části Kupní ceny z vázaného účtu na účet Prodávajícího vedeného Českou spořitelnou, a.s., pod číslem [REDACTED] pod variabilním symbolem 1570003449 poté, co:

5.1 Prodávající Bance předloží list/y vlastnictví Nemovitostí, ze kterého/ých bude zřejmé, že:

- byl proveden zápis nově vzniklých pozemků p.č. 364/3, k.ú. Vršovice, který bude předmětem převodu, a pozemku p.č. 364/4, k.ú. Vršovice, do katastru nemovitostí; a zároveň
- byl proveden zápis nově vzniklých pozemků p.č. 365/1, k.ú. Vršovice a pozemku p.č. 365/2, k.ú. Vršovice, který bude předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího, do katastru nemovitostí; a zároveň
- byl proveden zápis nově vzniklých pozemků p.č. 366/3, k.ú. Vršovice a pozemku p.č. 366/4, k.ú. Vršovice, který bude předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího, do katastru nemovitostí; a zároveň
- byl proveden zápis nově vzniklých pozemků p.č. 372/3, k.ú. Vršovice a pozemku p.č. 372/4, k.ú. Vršovice, když ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 pozemku p.č. 372/4, k.ú. Vršovice bude předmětem prodeje ze strany Kupujícího ve prospěch Prodávajícího, do katastru nemovitostí; a zároveň
- jako výlučný vlastník Nemovitostí bude uveden Kupující, a na listu/ech vlastnictví nebudou vyznačena žádná práva zatěžující Nemovitosti (s výjimkou specifikovanou v čl. III. bod 1.1 a 1.3 Kupní smlouvy), která vznikla v důsledku právních jednání Prodávajícího a výpis z katastru nemovitostí nebude obsahovat jakékoliv údaje o probíhajících řízeních před příslušným katastrálním úřadem, které se týkají kterékoliv z Nemovitostí s výjimkou řízení zahájených v důsledku právního jednání Kupujícího; a zároveň

5.2 Prodávající Bance předloží originál nebo ověřenou kopii vyrozumění Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha o tom, že byl proveden vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího.

**Článek II., odst. 6. se mění následovně:**

6. Všechna vyhotovení této Kupní smlouvy, včetně Dodatku č. 1, budou po jejich podpisu oběma Smluvními stranami uložena u Prodávajícího, vyjma jednoho vyhotovení Kupní smlouvy a Dodatku č. 1, která budou po jejich podpisu předána přímo zástupci Banky, a to až do doby, než Prodávající obdrží potvrzení od Banky, že část Kupní ceny ve výši 39 171 800,- Kč (slovy: třicet devět milionů sto sedmdesát jeden tisíc osm set korun českých) byla Kupujícím (nebo jeho hypoteční bankou), v plné výši složena na vázaný účet. Po obdržení takového potvrzení, nejpozději ve lhůtě stanovené v čl. VI., odst. 3 níže, podá Prodávající všechna potřebná vyhotovení této Kupní smlouvy a Dodatku č. 1 na příslušné katastrální pracoviště tak, aby mohlo být zahájeno řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího.

**Článek IV., se mění následovně:**

1. Kupující se zavazuje, že při přípravě realizace nové výstavby na převáděných

Nemovitostech (nebo některých z nich) bude postupovat tímto způsobem:

- 1.1 Kupující zajistí vypracování nejméně tří různých návrhů budoucí výstavby na převáděných nemovitostech, a to v podobě architektonické studie, jejíž povinný rozsah tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy, a které budou zejména respektovat podmínky Prodávajícího (konkrétně Odborem životního prostředí, dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10, které byly zpracovány jako zastavovací podmínky pro toto území) na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 tvořící nedílnou součást této smlouvy, a to nejpozději do 30.6.2013. Kupující v této lhůtě písemně oznámí Prodávajícímu, že návrhy architektonických studií jsou hotovy a připraveny k posouzení a předloží mu vypracované návrhy.
  - 1.2 Jeden z předložených návrhů architektonických studií zpracovaných dle bodu 1.1. tohoto článku bude respektovat připomínky iniciativy Společně pro Desítku (dále jen Iniciativa), které budou Kupujícímu ze strany Iniciativy písemně předloženy nejpozději do 15.5.2013. K předložení připomínek bude Iniciativa vyzvána Prodávajícími nejpozději do 15.2.2013. Pokud písemné připomínky Iniciativy nebudou ve stanoveném termínu Kupujícímu předloženy, má se za to, že žádné připomínky Iniciativa nemá a Kupující není povinen tento návrh architektonické studie pracovní skupině předkládat. V případě, že některá z připomínek Iniciativy bude v rozporu s podmínkami Prodávajícího na zastavěnost území nebo s požadavky stanovenými právními předpisy, nebude k ní Kupující při zpracování předmětného návrhu architektonické studie přihlížet.
  - 1.3 Zpracované návrhy architektonické studie budou předloženy pracovní skupině, tvořené odborně způsobilými osobami jmenovanými Prodávajícími (1 osoba), Kupujícími (2 osoby) a Iniciativou (2 osoby). Odborně způsobilou osobou se rozumí osoba s vysokoškolským vzděláním v oboru architektura. Konkrétní jména členů pracovní skupiny jmenovaných Kupujícími oznámí Kupující Prodávajícímu současně s oznámením o vyhotovení návrhů architektonické studie dle bodu 1.1. tohoto článku. Prodávající zajistí účast člena pracovní skupiny jmenovaného Prodávajícími, jakož i členů pracovní skupiny jmenovaných Iniciativou. Pracovní skupina se seje nejpozději do třiceti kalendářních dnů ode dne, kdy Prodávající obdržel od Kupujícího oznámení o vyhotovení návrhů architektonické studie dle bodu 1.1 tohoto článku.
  - 1.4 Pracovní skupina posoudí všechny předložené návrhy architektonických studií pro budoucí výstavbu na Nemovitostech a nejpozději do 1 měsíce ode dne prvního zasedání pracovní skupiny svým rozhodnutím přijatým nadpoloviční většinou všech členů rozhodne o výběru návrhu architektonické studie, který vyhodnotila z architektonického a urbanistického hlediska jako nejvhodnější, a toto své rozhodnutí oznámí Prodávajícímu i Kupujícímu. Návrhy architektonických studií, které nesplní podmínky Prodávajícího na zastavěnost území specifikované v příloze č. 2 smlouvy, budou z dalšího posuzování vyřazeny.
  - 1.5 Kupující bude povinen rozhodnutí pracovní skupiny respektovat a výstavbu na Nemovitostech realizovat dle návrhu architektonické studie vybraného dle bodu 1.4 tohoto článku.
  - 1.6 V případě, že pracovní skupina nerozhodne resp. nevybere ve lhůtě dle bodu 1.4 tohoto článku nejvhodnější návrh architektonické studie pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech, je Kupující povinen realizovat výstavbu dle Podmínek zastavěnosti území, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
2. V případě, že Kupující ve lhůtě dle bodu 1.1 tohoto článku předloží Prodávajícímu pouze vypracované návrhy architektonických studií pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech, které budou následně pracovní skupinou vyřazeny pro nesplnění podmínek Prodávajícího na zastavěnost území, je povinen na výzvu pracovní skupiny předložit ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne obdržení výzvy návrhy nové, které budou splňovat požadavky na zastavěnost území, specifikovaných v příloze č. 2 smlouvy. Na opakované posuzování nových návrhů architektonických studií se přiměřeně použijí ustanovení bodů 1.3 až 1.6 tohoto článku.
  3. Za porušení závazků dle bodu 1.5 nebo 1.6 tohoto článku smlouvy nebudou považovány změny vyvolané požadavky dotčených orgánů a/nebo subjektů vydanými v rámci územního a/nebo stavebního řízení, které Kupující prokazatelně Prodávajícímu doloží písemnými

dokumenty nebo změny v detailech či materiálech projektu. Za porušení závazku budou vždy považovány změny týkající se navýšení nadzemní plochy oproti návrhu vybranému dle ustanovení bodu 1.5 tohoto článku.

4. Kupující se zavazuje, že po dobu 10 (deseti) let ode dne uzavření této smlouvy nepožádá v souladu s platnými právními předpisy o odstranění budovy č. p. 77 v k.ú. Vršovice nebo podstatné části předmětné budovy ani v uvedené lhůtě neprovede odstranění budovy č. p. 77 k.ú. Vršovice nebo její podstatné části bez odpovídajícího správního řízení. Pro případ porušení povinností tímto ustanovením stanovených je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40,000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k úhradě smluvní pokuty Kupujícím. V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody v plné výši. V případě převodu Nemovitostí ze strany Kupujícího na třetí osobu musí z předmětné smlouvy o převodu Nemovitostí jednoznačně vyplývat, že osobou oprávněnou k uplatnění této smluvní pokuty je vždy Prodávající dle této smlouvy, tj. Městská část Praha 10.
5. Kupující je povinen pro případ jakékoli právní dispozice s Nemovitostmi, v důsledku které dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitosti, postupovat tímto způsobem:
  - 5.1 Kupující je povinen převést na nového vlastníka Nemovitostí v plném rozsahu a bez omezení závazky stanovené články IV. a V. smlouvy;
  - 5.2 Kupující je dále povinen nejpozději do 5 pracovních dní ode dne uzavření smlouvy, kterou dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitostí, předložit Prodávajícímu ověřenou kopii této smlouvy za účelem kontroly splnění závazku bodu 5.1 tohoto odstavce.
  - 5.3 Návrh na vklad vlastnického práva nového vlastníka Nemovitostí osoby dle tohoto článku je možno podat nejdříve po uplynutí lhůty 10 pracovních dní ode dne, kdy Kupující předložil Prodávajícímu ověřenou kopii smlouvy dle bodu 5.1 tohoto článku.
  - 5.4 Pro případ porušení povinností dle bodů 5.1 a 5.3 je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40,000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k úhradě smluvní pokuty Kupujícím. V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody v plné výši. V případě převodu Nemovitostí ze strany Kupujícího na třetí osobu musí z předmětné smlouvy o převodu Nemovitostí jednoznačně vyplývat, že osobou oprávněnou k uplatnění této smluvní pokuty je vždy Prodávající dle této smlouvy, tj. Městská část Praha 10.
6. Prodávající je povinen poskytnout Kupujícím součinnost v průběhu řízení nutných k realizaci nové výstavby na převáděných Nemovitostech, zejména v rámci územního řízení, stavebního řízení, řízení o povolení výjimky z obecně technických požadavků na výstavbu, řízení o podnětu k úpravě kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, a to zejména:
  - 6.1 jako účastník veškerých nezbytných správních a jiných řízení vedoucích k realizaci stavby, tj. zejména územního a stavebního řízení poskytnou součinnost při podpisu případných plných mocí, či uzavření smlouvy o právu provést stavbu, či jiných smluv nutných k realizaci projektu a dále jako účastník řízení nepodat odvolání zejména proti rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o povolení stavby, EIA, SP komunikace, Vodoprávní řízení, DIO, DIR a změna stavby před dokončením (veškerá řízení související se záměrem);

- 6.2 udělit souhlas se zřízením věcných břemen a uzavřít příslušné smlouvy o zřízení věcných břemen za účelem zřízení dopravní či technické infrastruktury v rámci povolovacích řízení na realizaci nové výstavby;
  - 6.3 udělit souhlas k výstavbě podzemní části nové výstavby na pozemku p.č. 360, k.ú. Vršovice a souhlas s dopravním napojením na tento pozemek;
  - 6.4 podpora při udělení povolení s případnými výjimkami z obecně technických požadavků na výstavbu;
  - 6.5 podpora a souhlas v řízení o podnětu na úpravu územního plánu za účelem úpravy kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
  - 6.6 součinnost při uzavření jiných dokumentů, smluv či plných mocí, jejichž potřeba vyjde najevo v průběhu povolovacích řízení na realizaci nové výstavby.
7. Kupující se zavazuje, že do třiceti (30) dnů poté, co dojde ke splnění poslední z podmínek pro výplatu Kupní ceny dle článku II. odst. 5 této Smlouvy, uzavře s Prodávajícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod následujících pozemků ve prospěch Prodávajících:
    - 7.1 ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 372/4, k.ú. Vršovice;
    - 7.2 parcela č. 365/2 o výměře 30 m<sup>2</sup> (ostatní plocha), k. ú. Vršovice;
    - 7.3 parcela č. 366/4 o výměře 28 m<sup>2</sup> (ostatní plocha), k. ú. Vršovice;

#### **Článek V. se mění následovně:**

1. Prodávající dále prohlašuje, že:
  - 1.1 na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění předpisů pozdějších, a dále na základě vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, jsou nebo budou Prodávajícím svěřeny do správy, mimo jiné, parcela č. 353/1 o výměře 10 m<sup>2</sup> (ostatní plocha) (dále jen „**Předmět budoucího prodeje č. 1**“), a spoluvlastnický podíl id. 1/3 nově vzniklé parcely č. 372/3 o výměře 199 m<sup>2</sup> (ostatní plocha) (dále jen „**Předmět budoucího prodeje č. 2**“), jak je nebo bude zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (Předmět budoucího prodeje č. 1 a Předmět budoucího prodeje č. 2 dále společně též jen „**Předmět budoucího prodeje**“);
  - 1.2 v rámci výkonu svěřené správy k Předmětu budoucího prodeje je, mimo jiné, oprávnění k právní dispozici s Předmětem budoucího prodeje, tedy i k jeho zcizení.
2. Předmět budoucího prodeje je nezbytný pro realizaci výstavby v předpokládaném rozsahu, který je Prodávajícím v okamžiku uzavření této smlouvy, znám.
3. Z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly na budoucím prodeji Předmětu budoucího prodeje za těchto podmínek:
  - 3.1 kupní cena za Předmět budoucího prodeje č. 1 bude činit 98.400,- Kč (slovy devadesát osm tisíc čtyři sta korun českých), a
  - 3.2 kupní cena za Předmět budoucího prodeje č. 2 bude činit 1,087.867,- Kč (slovy jeden milion osmdesát sedm tisíc osm set šedesát sedm korun českých);  
tj. celková kupní cena Předmětu budoucího prodeje je stanovena dohodou smluvních stran ve výši **1,186.267,- Kč (slovy jeden milion jedno sto osmdesát šest tisíc dvě stě šedesát sedm korun českých)**.
4. Kupní smlouvu na prodej Předmětu budoucího prodeje č. 1 se smluvní strany zavazují uzavřít do 3 měsíců ode dne splnění poslední z těchto podmínek:
  - 4.1 územní rozhodnutí pro výstavbu projektu Carnea (výstavba projektu zamýšlená zejména na pozemcích parc. č. 359/2, 359/1, 359/5, 353/3 a 353/1 v k.ú. Vršovice) vydané na

## Příloha č. 6 – Zápis z jednání s developerem ze dne 26. 2. 2020

### Zápis z jednání

**Věc: Projekt Magnolia**

**Termín: 26. února 2020 14:00 hod., Kancelář starostky, MČ Praha 10 Přítomni:**

MČ Praha 10: Renata Chmelová (starostka MČ P10), Milan Maršálek (předseda KÚR RMČ P10)

Zápis: Radka MacGregor Pelikánová (Kancelář starostky MČ P10)

Zástupce projektu Magnolia: Karim Reda Rachidi (investor projektu Magnolia)

Jednání proběhlo v reakci na žádost pana Rachidiho, který se vymezil proti postupu radnice MČ Praha 10, která podala námitky v rámci sloučeného řízení k projektu Magnolia – 1. etapa. Dotázal se konkrétně, co městská část míní „revitalizací Tržičku“.

Starostka Chmelová upozornila na změnu politické reprezentace Prahy 10 a otevřený a rovný přístup při jednání s developery. Odkázala na pondělní jednání ZMČ, kde bude schvalována metodika vypracovaná odbornými kapacitami z ČVUT, a doporučila toto k pozornosti pana Rachidi.

Předseda KÚR upozornil na skutečnost, že MČ Praha 10 (jakožto samospráva) byla v předmětném sloučeném řízení obeslána veřejnou vyhláškou a pro vyjádření, resp. pro odeslání námitek, měla pouze několik dní. Nebyl tudíž proto prostor pro samostatné jednání za účelem vyřešení četných nejasností a problémů. MČ nemá mj. představu o kapacitě celého projektu. Stavebník reagoval odhadovanou kapacitou 100 – 200 bytů.

Doplněno do zápisu na žádost pana Rachidi: *„Stavebník namítal, že MČ Praha 10 neměla na posouzení projektu jen několik dní, jak uvádí, ale byla v průběhu posledních let (od roku 2013) o projektu pravidelně informována a paní starostka byla osobně přítomna u jednání týkajících se Dodatku č. 2, takže měla velký prostor pro případné připomínky k projektu.“*

Bylo ujednáno, že stavebník bude MČ Praha 10 prezentovat celý projekt Magnolia (obě etapy) současně a podrobně, prezentace proběhne na jednání KÚR dne 11. 3. 2020 od 15:00. Součástí prezentace budou případné návrhy stavebníka pro jeho aktivní participaci ve veřejném prostoru. MČ s ohledem na předložený projekt doplní vlastní připomínky ze strany architektů MČ. Předseda KÚR poukázal na fakt, že MČ potřebuje mít k dispozici i podrobnou vizualizaci a pohledy na stavbu. Stavebník zašle internetový odkaz na projekt předem. Stavebník konstatoval, že stavba po získání povolení může doznat významných změn. Pan Rachidi konstatoval, že projekt je dlouhodobou záležitostí (13 let) a vyjádřil názor, že starostka Chmelová nemá přesné informace a že je připraven při prezentaci poskytnout vysvětlení.

*Zároveň byl diskutován termín pracovní schůzky týkající se sloučeného řízení, 1. etapy a prezentaci projektu panem Rachidim, včetně vizualizace a projednání dokumentace - kotvení v průběhu stavby, ke kterému MČ Praha 10 odejmula svůj souhlas, s čímž není stavebník konformní. (Termín nejbližšího možného jednání nebyl určen a bude stanoven – pozn. Maršálek).*

Doplněno do zápisu na žádost pana Rachidi: *„Paní starostka uvedla, že souhlas vlastníka na koordináční situaci odvolala, protože její poradci konstatovali, že chce stavebník realizovat projekt v rozporu s uzavřenými smlouvami. Pan Rachidi namítl, že projekt je v souladu s uzavřenými smlouvami a vyzval paní starostku, aby svolala schůzku s jejími poradci za účelem ověření, zda projekt je či není v souladu s uzavřenými smlouvami.“*

Posledním diskutovaným problémem bylo současné projednávání změny ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 1352/05, která je před vydáním ve Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP. MČ Praha 10 požádala o přerušení projednání z 11. 2. 2020 na 10. 3. 2020, aby se záležitost právně a

zejména věcně vyjasnila a aby prověřila své potencionální závazky v této záležitosti. Na dotaz ohledně platnosti a účinnosti koeficientu K podal pan Rachidi zběžné informace, které je třeba ještě dále vyjasnit. Z pohledu starostky Chmelové je změna z funkční plochy SV – H na SV (bez zastropovaného koeficientu) nadbytečná a nad rámec smluvního závazku, který hovoří o koeficientu SV – K. Stavebník toto na místě rozporoval a odkázal na dodatek kupní smlouvy č. 3 (po jednání se ukázalo, že se jedná o dodatek č. 2, který má MČ k dispozici – pozn. Chmelová). Zběžně uvedl, že na koeficient a jeho použití (na část či celou plochu) má dopad postoj památkářů znemožňující umístění zeleně, což nebylo příliš srozumitelné pro ostatní účastníky jednání. S ohledem na prezentaci na jednání KÚR dne 11. 3. 2020 a potřeby vyjasnit řadu aspektů, včetně užití koeficientu a podoby finálních nákresů, bylo domluveno, že pan Rachidi se souhlasem paní starostky požádá předsedu VURM (pan Petr Zeman) o odklad hlasování na magistrátním Výboru až na termín 14. 4. 2020. Obě strany mají přes rozdílné pohledy na řízení vůli jednat a pan Rachidi deklaroval připravenost poskytnout jasná vysvětlení a tak odstranit současná nedorozumění. Všichni přítomní toto uvítali.

Konec jednání v 15:20 hod.

**Příloha č. 7 – Návrh dopisu MČ Praha 10 pro ÚZR MHMP s aktuálním stanoviskem k úpravě ÚP SÚ HMP č. U1352**



**Městská  
část  
Praha 10**

**Úřad městské části Praha 10**  
Odbor životního prostředí,  
dopravy a rozvoje

Váš dopis zn.: -  
Naše značka: P10-046675/2020  
Vyřizuje linka: Zákostelný/580  
V Praze dne:

**Ing. Martin Čemus**  
Ředitel odboru územního rozvoje  
Magistrát hl. m. Prahy

Jungmannova 35  
110 00 Praha 1 – Nové město

**Věc: Stanovisko MČ Praha 10 k úpravě ÚP SÚ HMP č. U1352**

Vážený pane řediteli,

Rada městské části Praha 10 projednala na své 9. schůzi dne 12. 5. 2020 opětovně návrh úpravy ÚP SÚ HMP č. U1352 pro pozemky parc. č. 362, 363, 364/3, 365/1, 366/3, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371 a 372/3 v k. ú. Vršovice.

Na základě pověření Radou městské části Praha 10 (dále jen „RMČ“) Vám sdělujeme následující.

**Městská část Praha 10 doplňuje a zpřesňuje usnesení RMČ č. 740 ze dne 21. 9. 2017 k návrhu stanoviska MČ Praha 10 k podnětu zahájení pořizování úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 34/2016 v tom smyslu, že za text „s podnětem č. 34/2016 na provedení úpravy ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to konkrétně na zrušení kódu míry využití území H“ se vkládá text „za podmínky jeho nahrazení kódem míry využití území K.“ (viz přílohy tohoto dopisu).**

**Současně s tím souhlasí v rámci uvedené úpravy ÚP SÚ HMP č. U1352 s navýšením kódu míry využití území ze současné hodnoty H nově na hodnotu K.**

S pozdravem

**Bc. Martin Pecánek**  
vedoucí odboru životního prostředí,  
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10

Příloha: č. 1 – Dopis MČ Praha 10 č.j. P10-088112/2017 ze dne 25. 9. 2017  
č. 2 – Usnesení RMČ č. 740 ze dne 21. 9. 2017

č. 3 – Usnesení RMČ č. [BUDE DOPLNĚNO] ze dne 12. 5. 2020

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha  
10  
IČ: 00063941  
Bankovní spojení:

Úřední hodiny:  
Pondělí 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30  
Středa 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093 580  
fax: +420 272 739 587  
e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)  
[www.praha10.cz](http://www.praha10.cz)