

Pr-3814 14/2025

Městská část Praha 10
Rada městské části Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

Elektronicky do datové schránky
irnb7wg

na vědomí: předsedové zastupitelských klubů Zastupitelstva Městské části Praha 10

V Praze dne 11. 06. 2025

**Žádost o zohlednění připomínek SVJ před podpisem kupní smlouvy k
prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10,
včetně kulturního domu Eden a souvisejících pozemků**

Vážení,

obracíme se na Vás jako **Společenství vlastníků Turkmenská, Praha 10**, IČ: 24770060, Sídlo: Turkmenská 1417/8, 101 00 Praha 10, (dále jen „SVJ“).

Dne 26. 5. 2025 Městská část Praha 10, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, IČ 00063941 (dále jen „MČ Praha 10“) zveřejnila na své úřední desce a na svém profilu zadavatele na www.tenderarena.cz Výzvu k předložení předběžné nabídky k prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68 a KD Eden č.j.: P10-341856/2025 OMP/prodej/ŠŽ (dále jen „Výzva“). Lhůta na podání nabídek dle Výzvy byla stanovena na 13. 6. 2025.

Předmětem výzvy je prodej objektu původního sídla radnice MČ Praha 10 na adrese Vršovická 68, Praha 10 a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1873/81 o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 1429, jež je jeho součástí a pozemek parc. č. 1873/83 o výměře 256 m² druh pozemku ostatní plocha, vše zapsáno v LV č. 1035 v k.ú. Vršovice, obec Praha, včetně práva užití díla) a prodej budovy kulturního domu Eden a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1872/2 o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemek parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 1467, jež je jeho součástí, vše zapsáno v LV č. 1035, v k.ú. Vršovice, obec Praha), (vše společně dále jen jako „**Nemovitosti**“).

SVJ se nachází v bezprostředním sousedství Nemovitostí, a je proto přímo dotčeno nejen samotným prodejem, ale zejména budoucím využitím daného území, které s vysokou pravděpodobností povede k změně funkčního využití, nárůstu dopravní, hlukové a světelné zátěže, úbytku zeleně a tlaku na veřejnou infrastrukturu.

V rámci SVJ sdružujeme stovky obyvatel, a **reprezentujeme tak významnou část rezidentů dotčeného území**. Domníváme se tak, že máme nejen legitimní právo, ale i oprávněný zájem účastnit se rozhodovacích procesů, které mají vliv na naše prostředí, majetková práva a kvalitu života.

V souvislosti s plánovaným prodejem dotčených nemovitostí v rámci aktuálně zveřejněné Výzvy si dovoluujeme požádat Městskou část Praha 10, aby níže uvedené požadavky byly promítnuty do závazných smluvních podmínek s vybraným zájemcem o koupi, a to ještě před podpisem příslušné smlouvy. Naším cílem je zajistit vyvážený rozvoj území, který bude v souladu s veřejným zájmem, potřebami místní komunity a kapacitami stávající infrastruktury.

S ohledem na strategickou polohu území, jeho dopravní dostupnost i potenciál pro rozvoj komunitních funkcí považujeme za důležité, aby budoucí využití lokality reflektovalo nejen soukromé investiční záměry, ale také širší veřejné potřeby včetně dostupnosti občanské vybavenosti, sociální a kulturní infrastruktury či zelených a rekreačních ploch. Území by tak mohlo plnit důležitou roli přirozeného centra pro místní komunitu.

Zároveň považujeme za nezbytné zohlednit stávající vytížení technické a dopravní infrastruktury a předejít dalšímu neúměrnému zatížení území. Z tohoto důvodu je podle našeho názoru klíčové, aby v rámci plánovací smlouvy či jiného smluvního nástroje byly sjednány konkrétní kompenzační mechanismy a opatření, která zajistí odpovídající rozvoj veřejných služeb – například v oblasti školství, zdravotnictví, dopravy a parkování – a zároveň minimalizují negativní dopady na životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

Z veřejně dostupných dokumentů rovněž vyplývá, že Komise územního rozvoje Městské části Praha 10 již v únoru 2025 požádala o prověření možnosti změny výškové regulace pro území dotčené Výzvou. Tato skutečnost však nebyla nijak komunikována směrem k veřejnosti, a není zřejmé, zda změna výškových limitů je součástí dlouhodobého záměru samosprávy. Proto žádáme MČ Praha 10 o jasné a konkrétní vyjádření, v jaké fázi se tento proces nachází, a zda městská část skutečně hodlá parametry výstavby změnit – a pokud ano, na základě jakých odborných podkladů a s jakým dopadem na okolní území.

V této souvislosti je rovněž vhodné zohlednit, že v těsné blízkosti území jsou již plánovány další rozsáhlé rozvojové projekty, zejména v areálech bývalého podniku Koh-i-noor a Chemapol. Vzniká tak reálná možnost kumulace zátěže – jak dopravní, tak kapacitní – která může v konečném důsledku negativně ovlivnit fungování služeb v celé městské části. Proto považujeme za důležité, aby byl pro území nastaven jednotný a koordinovaný rámec rozvoje s důrazem na postupné a udržitelné naplňování veřejných funkcí, především ve vztahu k dostupnosti škol, školek, zdravotní péče, městské dopravy a zeleně.

Dále se domníváme, že promítnutí níže uvedených požadavků do závazné smluvní dokumentace není pouze otázkou dobré praxe, ale představuje také zajištění právní jistoty pro všechny dotčené strany – jak pro městskou část jako prodávajícího, tak pro budoucího investora. Transparentně a jednoznačně vymezené podmínky spolupráce, zahrnující například plánovací smlouvu nebo věcná břemena, jsou důležitým nástrojem k zajištění předvídatelného vývoje území a minimalizaci potenciálních konfliktů s veřejností nebo sousedy projektu. Tento přístup je plně v souladu s principy participativního plánování a dlouhodobě udržitelného rozvoje městských čtvrtí.

Na základě výše uvedeného žádáme, aby Městská část Praha 10:

- 1. odložila podpis smlouvy s vítězem výběrového řízení do doby, než budou vyhodnoceny připomínky veřejnosti, včetně tohoto podání;**
- 2. zahrnula níže uvedené požadavky do podmínek smluvního vztahu s vybraným zájemcem (např. prostřednictvím plánovací smlouvy, nebo jinou formou, která bude právně závazná i pro případné právní nástupce kupujícího);**
- 3. zajistila projednání této žádosti na zasedání Zastupitelstva městské části Praha 10 a umožnila účast a vystoupení zástupcům SVJ;**
- 4. informovala o způsobu vyřízení této žádosti ve lhůtě stanovené zákonem.**

Dále žádáme, aby Městská část Praha 10 zapracovala následující požadavky SVJ do smluvních podmínek uzavíraných s budoucím nabyvatelem nemovitostí:

- 1. Zachování stávajícího objemu a výšky budovy bývalé radnice a kina Eden, včetně technologií; případně snížení výšky.**
- 2. Zachování prostupnosti území – alespoň dva pěší průchody mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovická, ideálně navazující na ulice Archangelská a Altajská.**
- 3. Zajištění, že nová výstavba nezhorší hlukové zatížení oproti současnému stavu. Požadujeme provedení akustického měření jako výchozího stavu.**
- 4. Zajištění, že nová výstavba nezhorší osvětlení a denní svit pro okolní domy, nezvýší světelný smog.**
- 5. Zachování bezbariérového přístupu na terasy k domům na p.č. 1873/83 (Uzbecká 1463 a Moskevská 1464) nebo vybudování nového bezbariérového přístupu.**
- 6. Dopravní napojení pouze z Vršovické – nikoli přes sídliště Vlasta, kde je dopravní infrastruktura již na hranici kapacity. Alternativně lze jednat o novém propojení komunikací mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovickou.**
- 7. V průběhu výstavby dodržet hygienické limity, především hluku, prašnosti, a nakládání s azbestem. Hlučné práce pouze v pracovní dny mezi 8:00–18:00.**
- 8. Zachování původního systému jednosměrných ulic a průjezdnosti dle požadavků IZS – především v ulicích Magnitogorská, Uljanovská a Uzbecká.**

9. **Doložení kapacity veřejné a občanské vybavenosti před zahájením stavby** – mateřské školy, školy, zdravotnictví, kultura, MHD, parkování atd., s ohledem na další zástavbu (Koh-i-noor, Chemapol apod.).
10. **Zachování parkovacích kapacit v sídlišti Vlasta** během i po výstavbě.
11. **Zachování a rozšíření zelených ploch a výsadba stromů**, vznik klidových zón.
12. **Finanční kompenzace obyvatelům** – např. formou snížení daně z nemovitosti pro členy SVJ během výstavby; nebo část investice developera určit na revitalizaci sídliště Vlasta.
13. **Nepřípustnost provozů typu kasino, noční klub, hlučné bary, diskotéky** apod.
14. **Poskytnutí informace o provozu stávající výměňkové stanice**, která slouží SVJ v sídlišti Vlasta včetně zajištění jejího dalšího fungování.
15. **Zajištění náležité ostrahy Nemovitostí**, a to až do doby dokončení investičního záměru nového vlastníka Nemovitostí.
16. **Zajištění náhrady za újmy a omezení způsobené novou plánovanou výstavbou v prospěch SVJ**, včetně záborů pozemků a dodržení případných memorand a dohod mezi MČ a SVJ.

Zpracováním výše uvedených podmínek městská část deklaruje, že má jasně definované priority vůči veřejnému prostoru, infrastruktuře a ochraně kvality života obyvatel. Jejich zpracování do smlouvy s investorem zajistí rovněž jejich právní závaznost a konkrétní realizaci.

Zpracování připomínek SVJ bude mít zásadní a konkrétní přínos pro dotčené území, jeho obyvatele i samotnou Městskou část Praha 10. Především umožní, aby rozvoj území probíhal v souladu s potřebami a limity dané lokality a nebyl veden výhradně investiční logikou. Městská část Praha 10 tím může naplnit svou roli zodpovědného správce svěřeného majetku i území a aktivně řídit podobu transformace veřejného prostoru způsobem, který přináší vyvážený užitek – jak ekonomický, tak sociální a urbanistický.

Realizace výstavby, která bude od počátku reflektovat připomínky místních obyvatel, přispěje ke zkvalitnění vztahů v území, posílí stabilitu komunitních vazeb a předejde eskalaci sporů, jež jinak bývají běžným doprovodným jevem rozsáhlých developerských zásahů. To má přímý pozitivní dopad nejen na kvalitu života rezidentů, ale i na vnímání městské části jako otevřeného a transparentního partnera v rozhodovacích procesech. Z hlediska Městské části Prahy 10 je rovněž důležité, že takový přístup snižuje reputační rizika, zvyšuje politickou předvídatelnost a současně zajišťuje veřejnou kontrolu nad tím, jakým způsobem dochází k nakládání s významným obecním majetkem.

Pro samotné území je přínosem, že výstavba bude probíhat s ohledem na kapacitu a charakter již existující infrastruktury. Včasné řešení otázek dopravního napojení, hlukové a světelné zátěže, občanské vybavenosti či ochrany zelených ploch zabrání přetížení území a umožní, aby nové záměry

rozvoje byly skutečně přínosem, nikoli zátěží. Tím se vytvářejí podmínky pro harmonické soužití nové zástavby se stávajícími obytnými strukturami a pro dlouhodobou udržitelnost celého územního celku.

Stanovení konkrétních technických, urbanistických a sociálních podmínek již ve fázi prodeje zamezí pozdějším zásahům, které by mohly zhoršit kvalitu bydlení, ohrozit dostupnost služeb nebo narušit funkční propojení území. Obyvatelé SVJ tím získávají možnost se aktivně podílet na tvorbě prostředí, ve kterém dlouhodobě žijí a investují do něj své prostředky.

Z pohledu samotné městské části znamená včasné zapracování připomínek obyvatel zejména posílení plánovací kontroly nad budoucím vývojem území, které je strategicky významné nejen z hlediska polohy, ale i kvůli vazbám na okolní zástavbu a infrastrukturu. Pokud MČ Praha 10 aktivně definuje podmínky prodeje a budoucího využití tohoto území uchová si vliv na to, jaký charakter nová výstavba získá, jaké funkce bude plnit, jak zapadne do struktury města a jak bude zajištěna její udržitelnost. Z hlediska územního rozvoje se jedná o mimořádně důležitý nástroj, který umožňuje městské části předejít nekoncepční nebo nevhodné výstavbě, jejíž důsledky by nesla veřejná správa i okolní obyvatelstvo po dlouhá desetiletí.

Městská část tím rovněž zvýší hodnotu a důvěryhodnost celého rozvojového záměru vůči potenciálním investorům. Transparentně připravené území, s předem jasně definovanými mantinely, má pro seriózní investory větší atraktivitu než území s nejistými podmínkami a hrozbou odporu veřejnosti. Dojde tak k omezení spekulativního chování a zvýší se pravděpodobnost, že o území projeví zájem investoři, kteří budou připraveni přistoupit ke spolupráci v duchu partnerství s městskou částí i komunitou. Současně se tím předejde situaci, kdy se městská část dostane pod tlak v pozdější fázi – například v rámci územního nebo stavebního řízení – kdy již bude obtížné ovlivnit základní charakter projektu.

Z hlediska širšího okolí, tedy sídliště Vlasta a přilehlých ulic Vršovická, Altajská, Archangelská a dalších, přinese zapracování připomínek jednoznačný přínos pro stabilitu a kvalitu městského prostředí. Podmínky týkající se prostupnosti území, zachování pěších vazeb, ochrany před zhoršením hlukové situace či řešení dopravní obslužnosti přispějí k tomu, že nové zástavby nebudou narušovat každodenní život obyvatel v okolí, ale naopak mohou vhodně doplnit funkční a občanskou vybavenost. Výsledkem bude lépe fungující veřejný prostor, v němž se setkávají potřeby rezidentů i návštěvníků a který podporuje dlouhodobou sociální i ekonomickou vitalitu čtvrti.

V neposlední řadě bude mít takový přístup i pozitivní vliv na veřejné finance a investiční strategii městské části. Pokud bude součástí výběrového řízení požadavek na konkrétní investici do veřejné infrastruktury, revitalizace okolí nebo poskytnutí kompenzací formou služeb a zajištění veřejné vybavenosti, může se jednat o významný příspěvek do rozpočtu nebo rozvojových plánů obce bez nutnosti přímého zatížení veřejných prostředků. Výnos z prodeje majetku tak nebude pouze jednorázovým příjmem, ale bude spojen s konkrétním a hmatatelným přínosem pro městskou část a její občany.

Celkově lze tedy konstatovat, že zohlednění připomínek sousedících SVJ není pouze otázkou formální participace, ale především strategickým krokem k udržitelnému, kultivovanému a veřejně přijatelnému rozvoji části města, který dlouhodobě posílí její stabilitu, atraktivitu a funkčnost jako plnohodnotného městského celku.

Celkově tedy jde o koncepční přístup, kdy rozvoj je plánován nikoli jednostranně ve prospěch investora, ale ve veřejném zájmu, s respektem k existujícím strukturám a potřebám. Takový postup je nejen právně obhajitelný, ale i dlouhodobě udržitelný a přináší městské části konkrétní benefity: stabilitu, důvěru obyvatel, minimalizaci rizik a rozvoj území, který je funkční, živý a sociálně vyvážený.

Závěrem

Vzhledem k významu dotčeného území pro kvalitu života v přilehlé oblasti žádáme Městskou část Praha 10, aby před uzavřením kupní nebo obdobné smlouvy s vybraným zájemcem o koupi Nemovitostí zajistila zapracování výše uvedených požadavků do závazné plánovací smlouvy nebo obdobného právního nástroje. To by umožnilo vytvoření jasného a transparentní rámce, který bude reflektovat potřeby místní komunity, zajistí udržitelný rozvoj území a odpovídající kapacity technické a sociální infrastruktury.

Důležité je, aby plánovací smlouva obsahovala konkrétní mechanismy a závazky, které umožní harmonizovat investiční záměry s veřejným zájmem a zajistí, že rozvoj území bude respektovat principy udržitelnosti a odpovědnosti vůči okolnímu prostředí a obyvatelům. Zároveň je potřebné, aby smluvní podmínky reflektovaly koordinaci s dalšími plánovanými rozvojovými projekty v bezprostředním okolí, čímž se předejde nežádoucím kumulacím zátěže na dopravní či sociální infrastrukturu.

V této souvislosti považujeme za zásadní, aby Městská část Praha 10 ve smluvní dokumentaci s investorem v plném rozsahu uplatňovala pravidla Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která byla schválena Zastupitelstvem hl. m. Prahy usnesením č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022. Tato metodika stanoví transparentní pravidla pro výpočet a uplatnění příspěvků investorů na rozvoj veřejné infrastruktury a vybavenosti, což představuje klíčový nástroj pro spravedlivý a předvídatelný rozvoj městského území.

V souladu s principy této Metodiky je žádoucí, aby smluvní podmínky zahrnovaly závazky týkající se finančních či jiných forem spoluúčasti vybraného investora, například prostřednictvím plánovací smlouvy, věcných břemen či jiných právně závazných mechanismů. Tím bude zajištěno, že rozvoj dotčeného území bude probíhat v souladu s veřejnými zájmy a že městská část bude mít efektivní nástroje k jeho realizaci.

Závěrem považujeme za důležité upozornit, že ačkoli má SVJ zástupce v Komisi pro nové sídlo radnice, možnost informovat o průběhu jednání Komise či o obsahu plánovaných záměrů může být zásadním způsobem omezena, pokud bude po nich požadováno nesdílet důležité informace s ostatními SVJ, vlastníky bytových jednotek a ni obyvateli dotčené lokality. Takový postup podle našeho názoru odporuje principům otevřené participace a veřejné kontroly a rozhodně jej nelze považovat za dostatečné či plnohodnotné projednání s veřejností. Účast v odborné komisi za takto přísně nastavených podmínek nemůže nahrazovat řádný participativní proces, který by měl být veden transparentně, s aktivní účastí veřejnosti, a jehož výstupy by měly být veřejně dostupné.

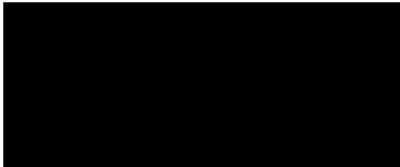
Z těchto důvodů žádáme, aby Městská část Praha 10 přehodnotila svůj dosavadní postup a zahájila skutečný dialog s veřejností a vlastníky sousedních nemovitostí. Jsme připraveni se tohoto dialogu konstruktivně účastnit a přispět k řešení, které bude dlouhodobě přínosné jak pro místní obyvatele, tak pro městskou část jako celek.

S pozdravem



Jana Hornychova

Předsedkyně výboru



Ing. Bc. Milan Kovařík

Místopředseda výboru