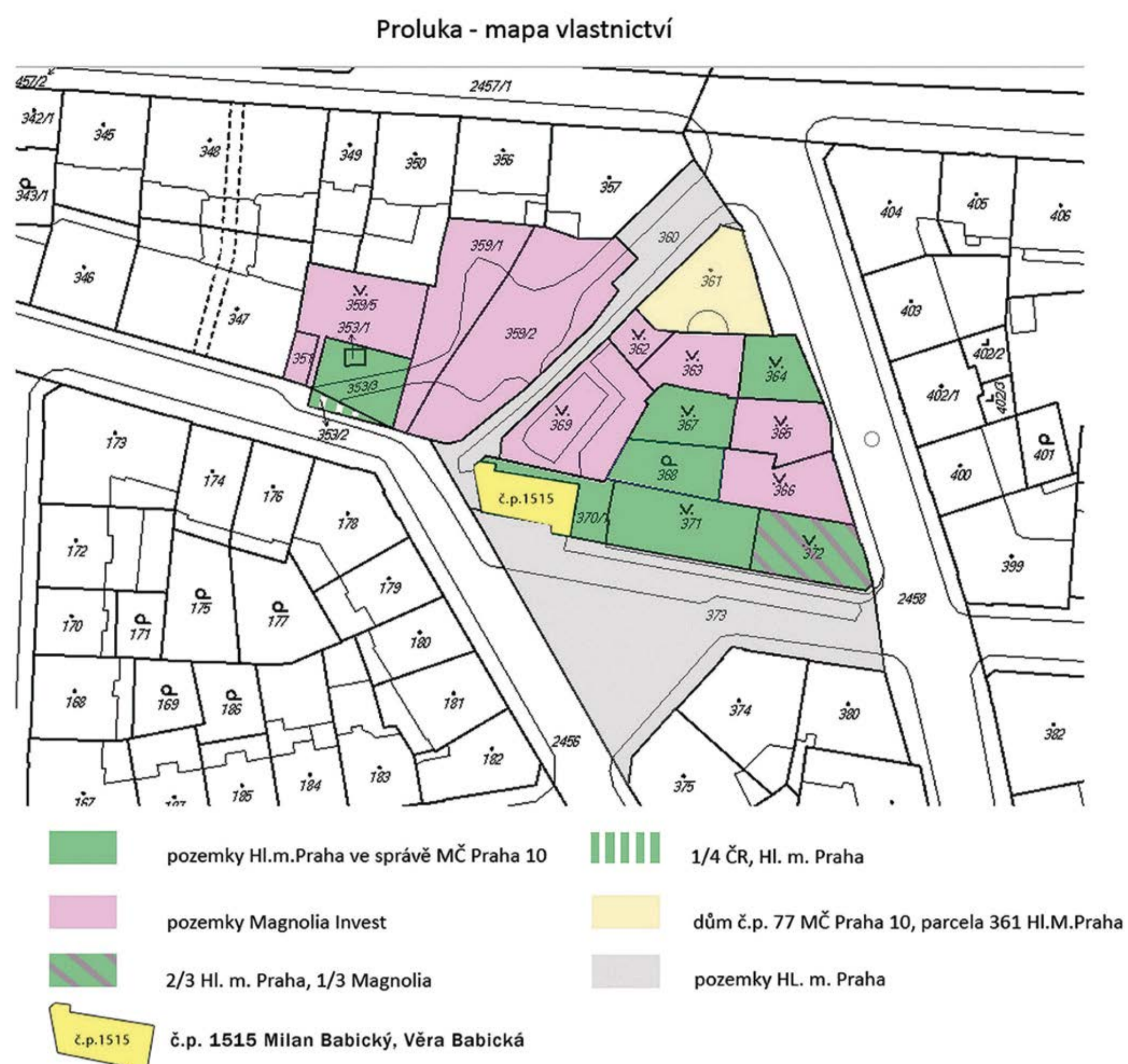


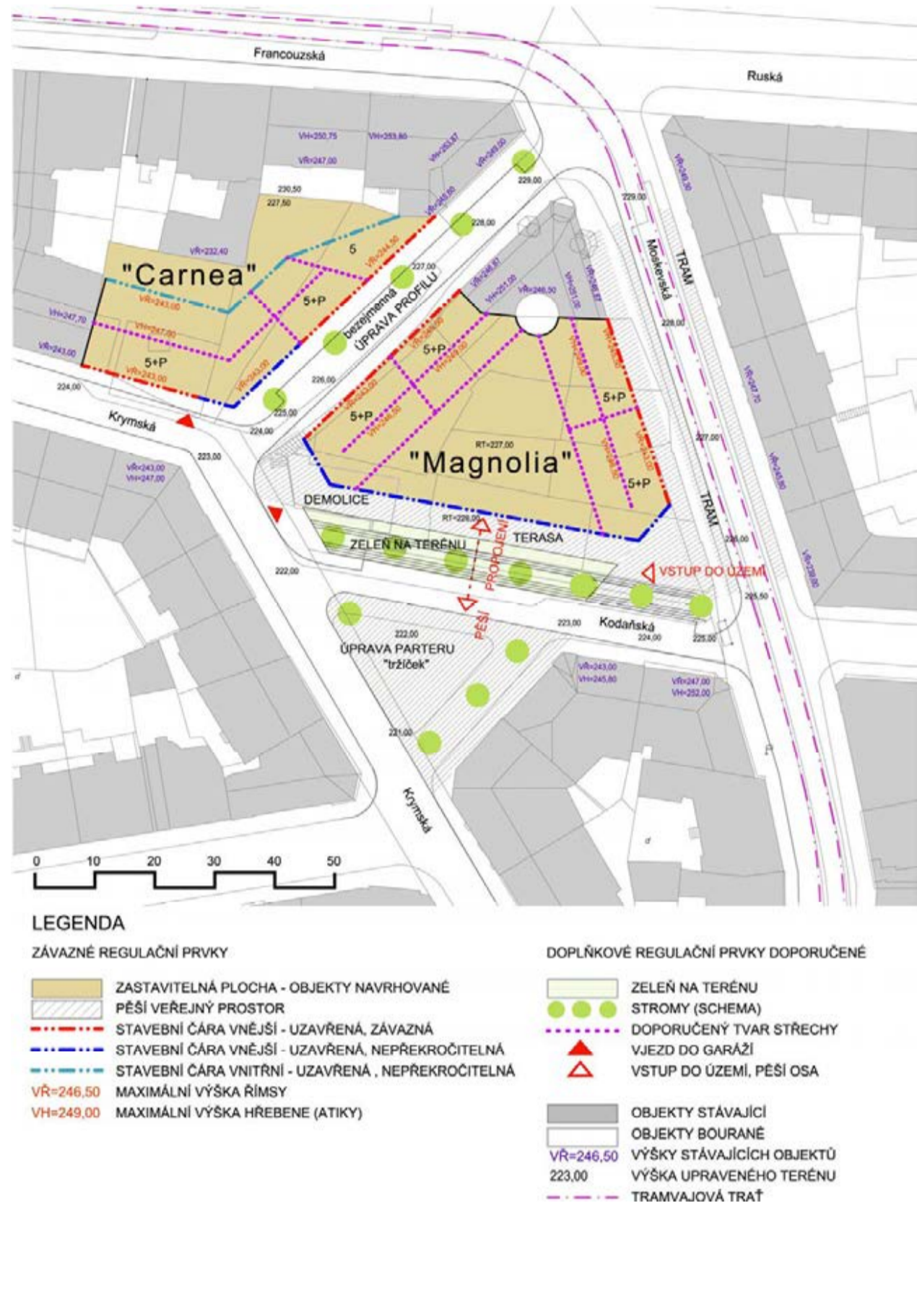
Autor mapy: Eliška Perglerová

Proluka: Magnolia a Carnea projekt tady nechceme



„PROLUKA“ – PROJEKT MAGNOLIA & CARNEA: AKTUALIZACE ZASTAVOVACÍCH PODMÍNEK

Příloha č.1 – zastavovací podmínky z 04/2012 – situace



Obecné zastavovací podmínky

KUPNÍ SMLOUVA č. 2013/OMP/0162

uzavřená nize psaného dne, mělna a sruku ve smyslu ustanovení § 588 a násl. občanského zákoníku mezi:

Městská část Praha 10
se sídlem Větvická 68, Praha 10, IČ. 00063941, DIČ. CZ00063941
jednatel: Ing. Miloslav Richterem, starostou městské části k smluvnímu jednání oprávněn Mgr. David Ekrtkem, vedoucí Oddělu majetkové správy, který prodávající na straně jedné (dále jen „Prodávající“) a

Magnolia Invest s.r.o.
se sídlem Praha 4 - Nusle, Bartolova 1448/26, PSČ 140 00 IČ: 283 63 966, DIČ: CZ28363966
jednatel: Karimem Redovi Rachidim, jednatelem (dále jen „Kupující“)

- Účelem smlouvy Prodávající prodává, že:
 - 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 Zastavovací územní plán Prodloužení ulice od spáru, mimo jiné, tzv. nemovitostí – budova č. p. 77 ulicovaná na parcelě č. 361, parcela č. 361 o výměře 294 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parcela č. 353,3 o výměře 166 m² (zastavěná plocha), parcela č. 364 o výměře 140 m² (zastavěná plocha), parcela č. 367 o výměře 160 m² (zastavěná plocha), parcela č. 369 o výměře 163 m² (zastavěná plocha), parcela č. 370,1 o výměře 99 m² (zastavěná plocha), parcela č. 370,2 o výměře 146 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a parcela č. 371 o výměře 296 m² (zastavěná plocha), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (dále jen „Nemovitosti“);
 - ve rámci výkonu svěřené správy k Nemovitostem je, mimo jiné, oprávněn k právní dispozici s předmetnými Nemovitostmi, tedy i jejich zcizení. Prodávající dále prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 99 odst. 2 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., za použití ustanovení § 90 zákona č. 131/2000 Sb. schváleno rozhodnutím zastupitelstva Městské části Praha 10 ze dne 4.2.2013 pod č. 15/2013;
 - zájem uzavření této smlouvy byl v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o Hlavním městě Praze, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 10 dle od 16. 11. 2012 do 17. 12. 2012, a to formou vyhlášení veřejného výběrového řízení „Souložní podmínky výběrového řízení Moskevská 77“;
 - Kupující splnil všechny podmínky stanovené dokumentem „Souložní podmínky výběrového řízení Moskevská 77“ pro předání nabídky na uzavření smlouvy s kupujícím a současně, že nabídka předávaná Kupujícím byla v souladu s parametry stanovenými dokumentem „Souložní podmínky výběrového řízení Moskevská 77“ Prodávajícím vyhodnocena jako nabídka nejvýhodnější.

- Prodávající touto smlouvou prodává a do výlučného vlastnictví Kupujících převádí v čl. I. odst. 1 této smlouvy specifikované Nemovitosti se všemi jejich součástí, právy a příslušenstvím, inženýrskými sítěmi a veškerými veřejnými úpravami tak, jak tyto jsou popsány ve zveřejněném posouzení ze dne 24. 8. 2011 zpracovaném

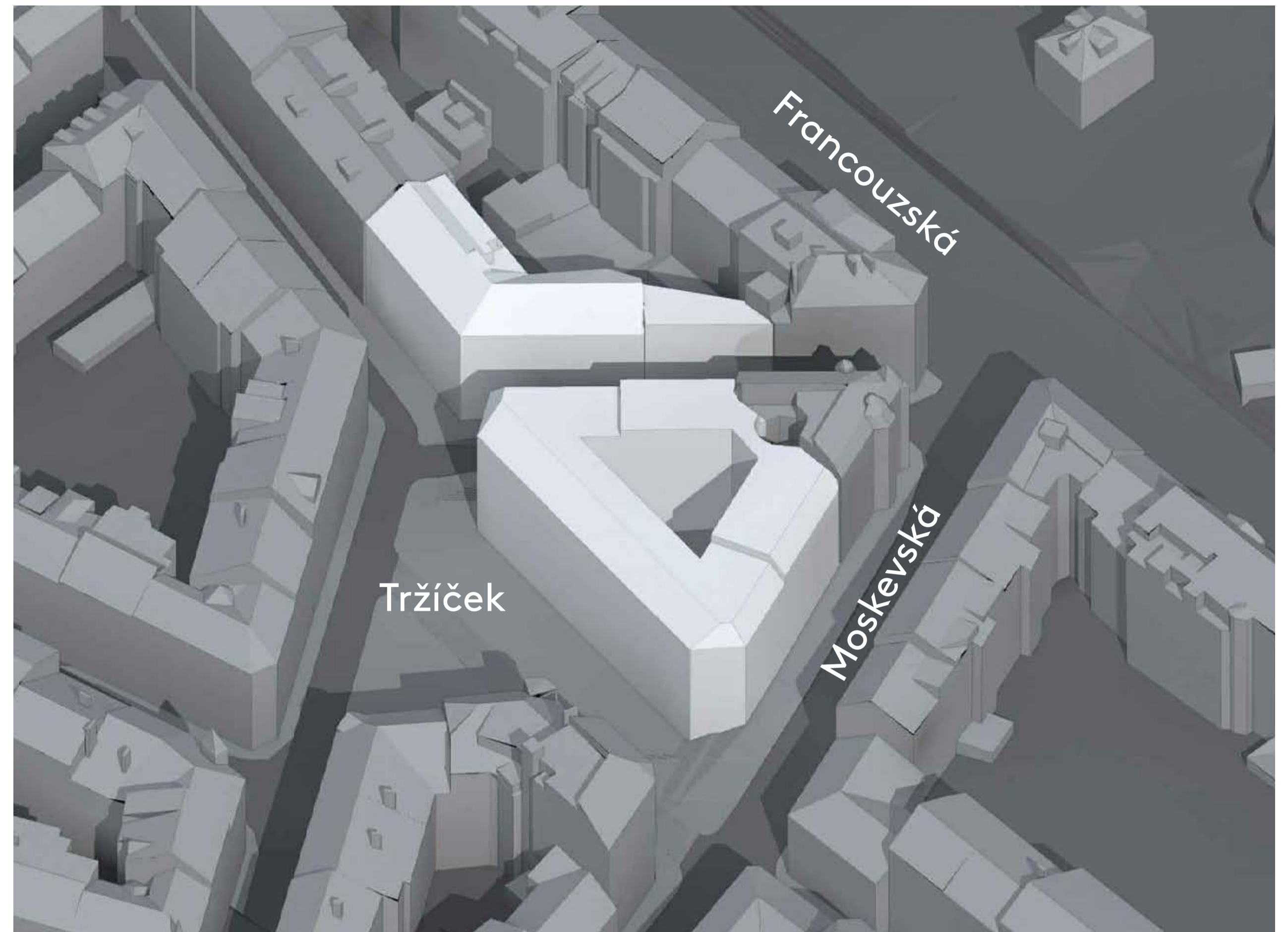
- Prodávající prohlašuje a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí užívající Kupující, že:
 - výhledně převážené Nemovitosti jsou prosté všech právních vad a závazků mimo jiných práv třetích osob i věcných vada; č. 553,3, k.ú. Vršovice, zadržané podle rozhodnutí Inženýrské správy pro ČS. síst, místní úřad Vršovice, ve vlně 1/970, k.ú.
 - ještě z předložených návrhů architektonických studií zpracovaných dle bodu 1.1. tohoto článku bude respektovány podmínky iniciativy Společnosti pro Desku (dále jen Iniciativa), které budou Kupujícím za strany Iniciativy písemně předloženy nejdříve do 15.5.2013. K předložení písemné Iniciativy nelze souhlasit v rámci Prodávajícím nepodléhá do 15.2.2013. Pokud písemná Iniciativa nebude poskytnuta ve stanoveném termínu Kupujícím předložena, má se za to, že žádná písemná Iniciativa nemá a Kupující není povinen ten návrh architektonické studie předkládat. V případě, že nabídka z písemné Iniciativy bude v rozporu s podmínkami Prodávajícím na zastavení území nebo s požadavky stávajícími právními předpisy, nebude k ní Kupující při zpracování předmetného návrhu architektonické studie přihlédl.
 - Zpracované návrhy architektonické studie budou předloženy pracovní skupině, tvořené odbornými zkušenými osobami jmenovanými Prodávajícím (1 osobou), Kupujícím (2 osobami) a Iniciativou (2 osobami). Odborné zprávou osobou se rozumí osoba s vysokým odborným vzděláním v oboru architektura. Konkrétní jména členů pracovní skupiny jmenovaných Kupujícím oznámí Kupující Prodávajícím současně s oznámením o vyhotovení návrhu architektonické studie dle bodu 1.1. tohoto článku. Prodávající zajistí člena pracovní skupiny jmenovaného Prodávajícím, jmenuje člena pracovní skupiny jmenovaného Iniciativou. Pracovní skupina se seje nejdříve do třech kalendářních dnů ode dne, kdy Prodávající oznámí do Kupujícího oznámení o vyhotovení návrhu architektonické studie dle bodu 1.1. tohoto článku.
 - Pracovní skupina posoudí všechny předložené návrhy architektonických studií pro budoucí výstavbu na Nemovitostech a nejdříve do 15. února ode dne prvního zasedání pracovní skupiny svým rozhodnutím přijatým nadpoloviční většinou všech členů rozhodne o výběru návrhu architektonické studie, který vyhovuje z architektonického a urbanistického hlediska jako nejvýhodnější, a to své rozhodnutí oznámí Prodávajícím i Kupujícím. Návrh architektonických studií, který nesplní podmínky Prodávajícím na zastavení území specifikované v příloze č. 2 smlouvy, budou z dalšího posouzení vyloučeny.
 - Kupující bude povinen rozhodnutím pracovní skupiny nepřevádět a stavět na Nemovitostech realizovat dle návrhu architektonické studie vybraného dle bodu 1.4 tohoto článku.
 - V případě, že pracovní skupina nerozhodne resp. nevybere ve lhůtě dle bodu 1.4 tohoto článku nejvýhodnější návrh architektonické studie pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech, je Kupující oprávněn realizovat výstavbu dle klerikálního návrhu architektonické studie, který byl pracovní skupině předložen a nebyl vybrán dle bodu 1.4 tohoto článku.
 - V případě, že Kupující ve lhůtě dle bodu 1.1 tohoto článku předloží Prodávajícím pouze vypracované návrhy architektonických studií pro realizaci budoucí výstavby na Nemovitostech, které budou následně pracovní skupinou vyloučeny pro nesplnění podmínek stanovených na zastavení území, je povinen na výzvu pracovní skupiny předložit ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne obdržení výzvy návrhy nové, které budou splňovat požadavky na zastavení území specifikovaných v příloze č. 2 smlouvy. Na opakované posouzení návrhů architektonických studií se přiměřeně použijí ustanovení bodů 1.3 až 1.6 tohoto článku.
 - Na porušení závazků dle bodu 1.5 nebo 1.6 tohoto článku smlouvy nebudou povazovatelnými změny vyvolané požadavky dotčených orgánů anebo subjektů vdanými v rámci územního anebo stavebního řízení, které Kupující prokazatelně Prodávajícím doloží písemnými dokumenty nebo změny v detailech či materiálových projektech. Za porušení závazků budou vždy považovány změny týkající se navýšení nadzemní plochy oproti návrhu vybranému do ustanovení bodu 1.5 nebo 1.6 tohoto článku.
- Kupující se zavazuje, že po dobu 10 (deseti) let ode dne uzavření této smlouvy nepožádá v souladu s právními předpisy o odstávení budovy č. p. 77 v k.ú. Vršovice nebo podstatné části předmetné budovy ani v uvedené lhůtě nepožádá odstávení budovy č. p. 77 v k.ú. Vršovice nebo její podstatné části bez odpovídajícího správního řízení. Pro přijetí posouzení posouzení těchto ustanovení smlouvy je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40.000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splněna ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávající k úhradě smluvní pokuty Kupujícím. V této souvislosti strany výslovně prohlašují, že výše smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu spojenému smluvní povinností, jejíž porušení je smlouvou počítáno sankcionováno. Uplatněním sankčního ustanovení smlouvy není dotčen nárok Prodávajícím na náhradu škody v jiné výši. V případě předání Nemovitosti za strany Kupujícího a tímto osmislí z předmetné smlouvy o převodu Nemovitosti jednatelům neprevádí za osobou oprávněnou k uplatnění této smlouvy její vlny Prodávající dle této smlouvy. Městská část Praha 10
- Kupující je povinen pro případ jakékoli právní dopravy s Nemovitostmi, v důsledku které dojde ke změně

Kupní smlouva 4. 2 . 2013 – článek o participaci

Developer Magnolia Invest

Firma patřící Karimu Redovi Rachidimu nakoupila 60 % pozemků v Proluce a pod kaštaný v roce 2008 od jiné soukromé firmy. O pozemky města, které představovaly ostatních 40 % území, investor projevil zájem už v době prvního nákupu. Pak se dlouhá léta nic nedělo, investor nedodal žádnou podrobnou vizi svého projektu, kromě bizarního půdorysu stavby ve tvaru podkovy. Transakce nabrala rychlost na podzim roku 2012. Tehdejší starosta označil pozemky za bezcenné a do balíku s nimi byl přidán i sousední historicky cenný dům arch. Osvalda Polívky, ze kterého MČ obyvatelé

ne narychlo doslova vyhnala. V lednu 2013 se vítězem (a jediným účastníkem výběrového řízení) stala Magnolia Invest. V únoru zastupitelstvo schválilo prodej a kupní smlouvu, jejíž jedinou podmínkou byla cena 43,5 milionu korun. Přitom zastupitelé neměli k dispozici kompletní a jednoznačnou podobu návrhu. Stejně neznámá byla a dosud je také funkční náplň – bude v přízemí velký supermarket, nebo malé obchody? Nejasnost záměru číší i z pozdějších skic investora, které působí jako nahodilá hra (viz panel Absurdní varianty). Zřejmá je jen snaha o maximální zastavění prostoru a maximální výšku.

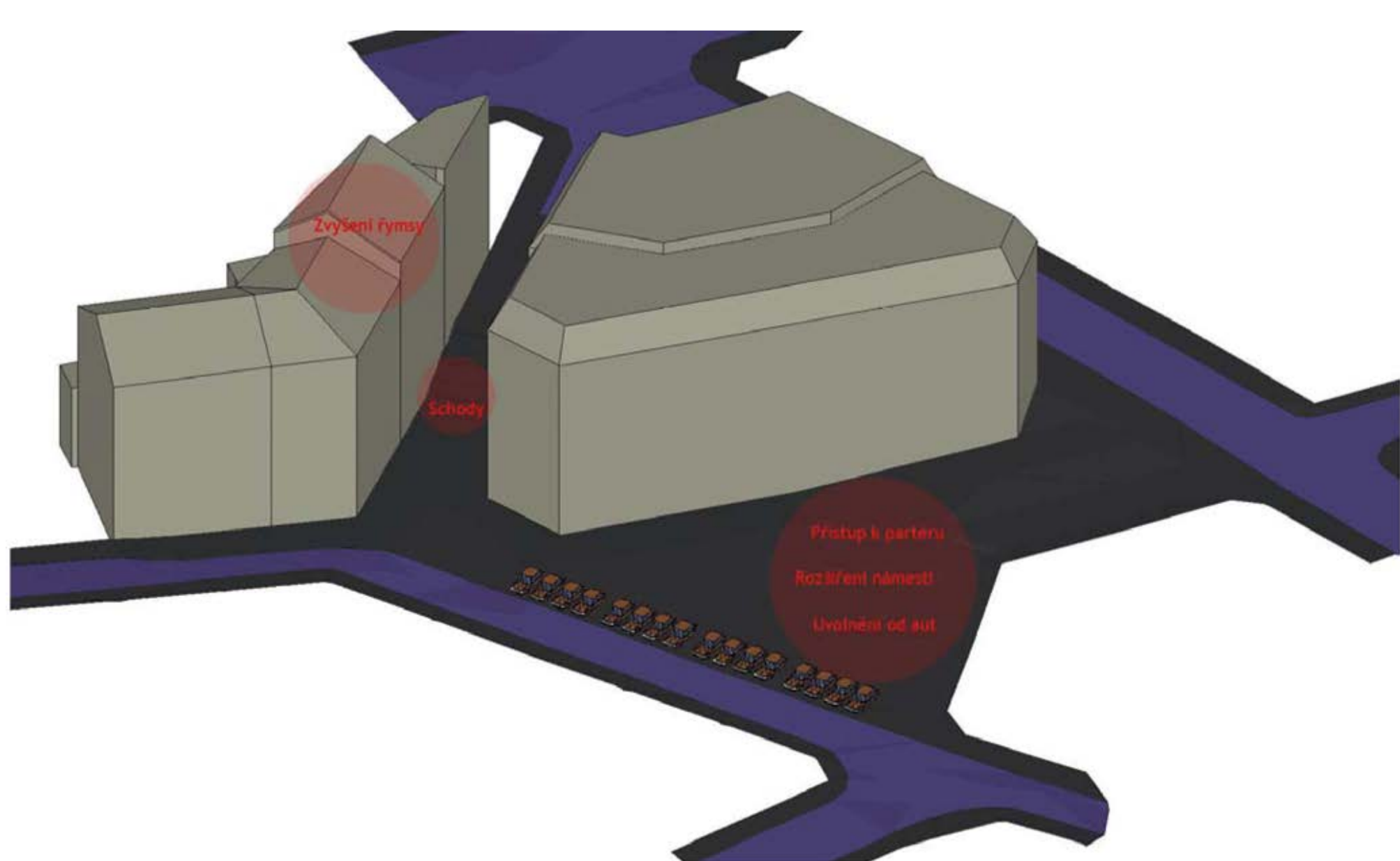


Pohled z Moskevské od zastávky MHD

Pohled z Moskevské od Žabky

Genius loci vs. charakter stavby

- Plánované stavby Magnolia a Carnea jsou monolitické, objemově nesrovnatelné s okolím.
- Přivlastňují si okolní prostor.
- Podoba fasád je nezajímavá a s téměř úplnou absencí členění zcela mimo stavební kontext.
- Z pohledu od Krymské bude mít stavba Magnolia 8 pater! Proluka má být odtěžena a snížena na úroveň tržičku o 4 metry.
- Uliční průhledy do otevřeného prostoru se zelení zmizí.
- Obě budovy zruší lokální atmosféru a brutálně se prosadí na úkor okolí.





Typický průhled Krymskou ulicí do zeleně



Parčík pod kaštany



Projekt Carnea s vjezdem do garáží – pohled od tržičku

Zeleň vs. Carnea projekt

Výraznou část místní zeleně dnes tvoří vzrostlé kaštany. Celý parčík má ale kvůli stavbě Carnea zmizet.

Mezi Carneou a Magnolií bude vybudována ulička s jiným profilem i povrchem (zmizí typické kočičí hlavy).

V jedné z variant dopravního řešení je vedle vyústění uličky do Krymské umístěn vjezd do podzemních garáží obou budov (viz panel Doprava).

Ostatní zeleň na Proluce zmizí na úkor budovy Magnolia.

Zničení zeleně je jedním z hlavních důvodů protestu spolku Start Vršovice proti této výstavbě. Její ochrana měla rozhodovat při debatách o budoucí podobě Proluky. Umíme si představit například nízkou budovu pod trávou a stromy. (viz panel Jiné vize)



Vršovický tržiček 2010



Projekt Magnolia – vizualizace se supermarketem

Veřejný prostor vs. Magnolia projekt

Prodejem Proluky radnice rozhodla, že tento prostor je jako veřejný nepotřebný. Považujeme to za akt proti veřejnému zájmu. Tržiček se stane nástupní plochou do komerčních prostor objektu, parkovištěm pro nákupní vozíky. **Trh, pouliční festival ani odpočinek dál nebude možný.**

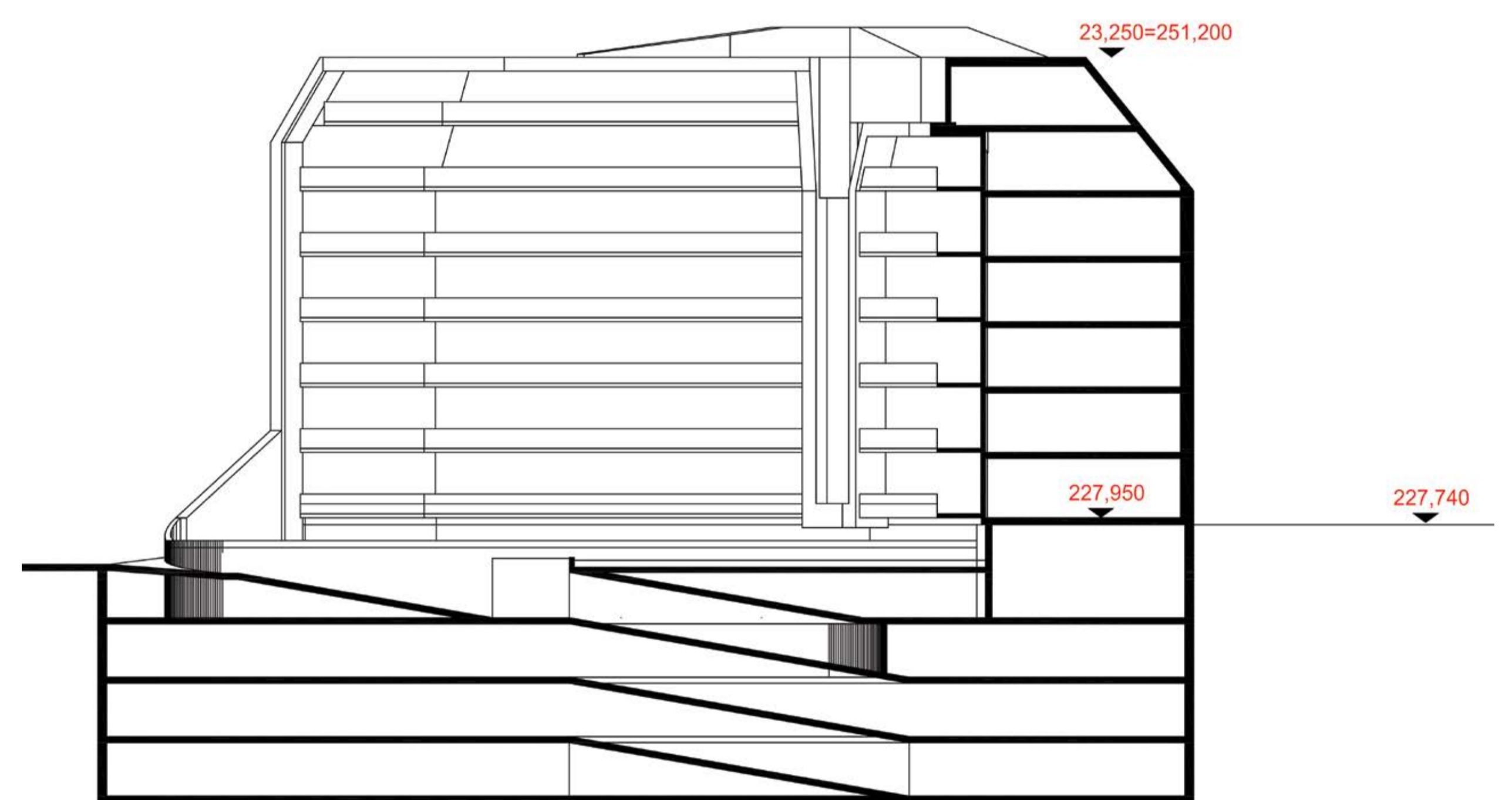
Návrhy, jak mohla Proluka vypadat, kdyby byla možná debata o její budoucnosti, nastiňují vize studentů architektury.

(viz panel Jiné vize)



MAGNOLIA PROJEKT

ŘEZ



Stavba má 3 patrové garáže

Klidná čtvrť vs. zvýšená doprava

Tato lokalita je typicky rezidenční čtvrtí. Nejbližší dopravní tepna je až Vršovická ulice. Jak se doprava změní po výstavbě projektů Magnolia a Carnea? Podzemní garáže počítají se třemi podlažími plnými aut. **Budova má rozměry domovního bloku, jde tedy o stovky nových obyvatel. Každý z nich má ze zákona nárok zaparkovat si auto pod vlastním domem.** Obchody také potřebují místa — pro zásobování i zákazníky. A do obchodů, které mají parking, lidé nechodí pěšky. **Je zřejmé, že se jedná o stovky nově přijíždějících aut denně.** Každé auto projede Krymskou ulicí. Zvýšení dopravy povede ke zhoršení kvality života všech obyvatel.



Zastupitelé MČ Praha 10 zodpovědní za prodej Proluky

MČ P10 prodala Proluku investorovi



Prodat či pronajímat?

Nejdůležitější otázka, která měla zaznít: Je v zájmu veřejnosti Proluku (stejně jako jiné pozemky města) vůbec prodávat? Alternativy tu jsou: prodej vs. dlouhodobý zisk z pronájmu, soukromá výstavba vs. proměna Proluky na kvalitní veřejný prostor se zelení, kavárnou, galerií, trhem, místem pro aktivity občanů, pro děti a odpočinek – tedy prostor využitelný všemi.

Proč nebyla vyhlášena ideová soutěž?

MČ Praha 10 jako vlastník velké části pozemků pod plánovanou stavbou měla na své straně jasnou výhodu.

Bez získání těchto parcel se žádný stavební projekt nemohl uskutečnit.

Prosazovat veřejný zájem bylo snadné: měla být vyhlášena ideová soutěž na budoucí podobu a funkce území. Výsledky by byly zapracovány do podmínek pro potenciální kupce. Radnice Milana Richtera a později Bohumila Zoufalíka si však s veřejným zájmem hlavu nedělala.

Do kamery to jasně řekl starosta Richter: „Jediné, co o prodeji (veřejného majetku na Praze 10) rozhoduje, je cena“.

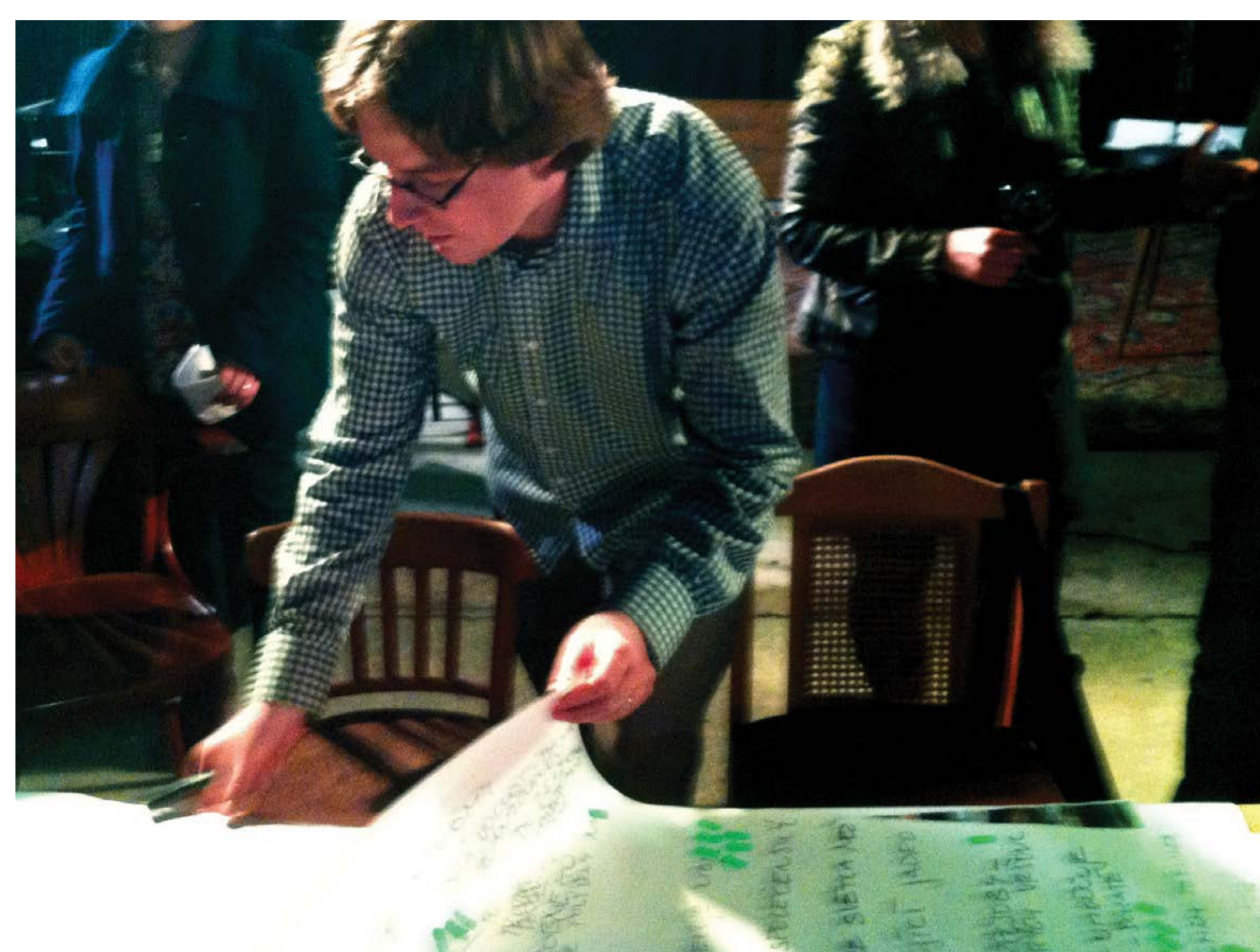
Návrhy na zastavení prodeje ani na vyhlášení ideové soutěže nenašli mezi zastupiteli odezvu. Pozemky, které mohly přinést smysluplnou změnu ve prospěch obyvatel, byly prodány.



Participační průzkum na Proluce – duben 2013



Participační setkání nad návrhy K. Rachidiho – divadlo Mana – červen 2013

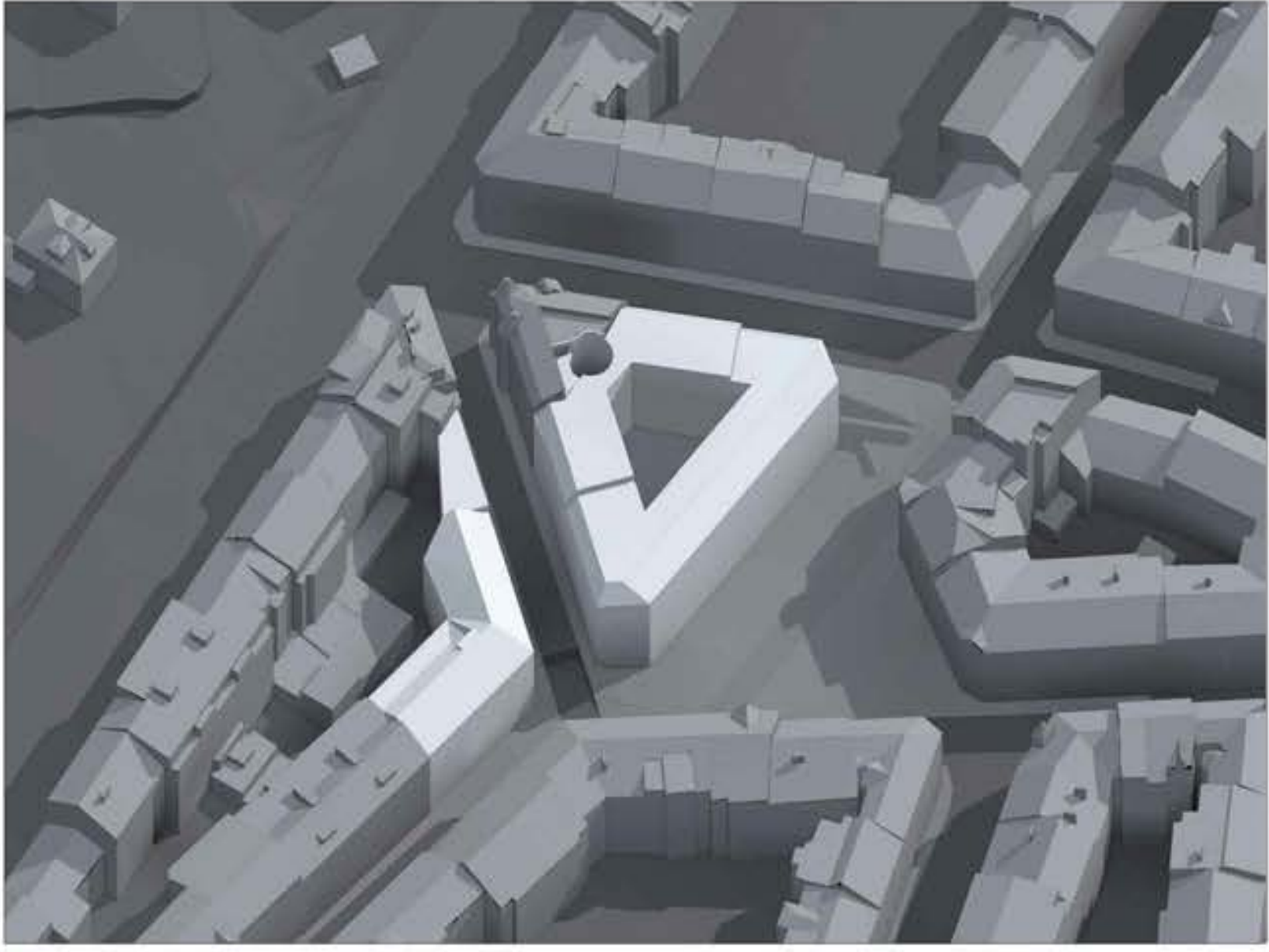


Facilitátor – Ing. arch. Petr Klápště

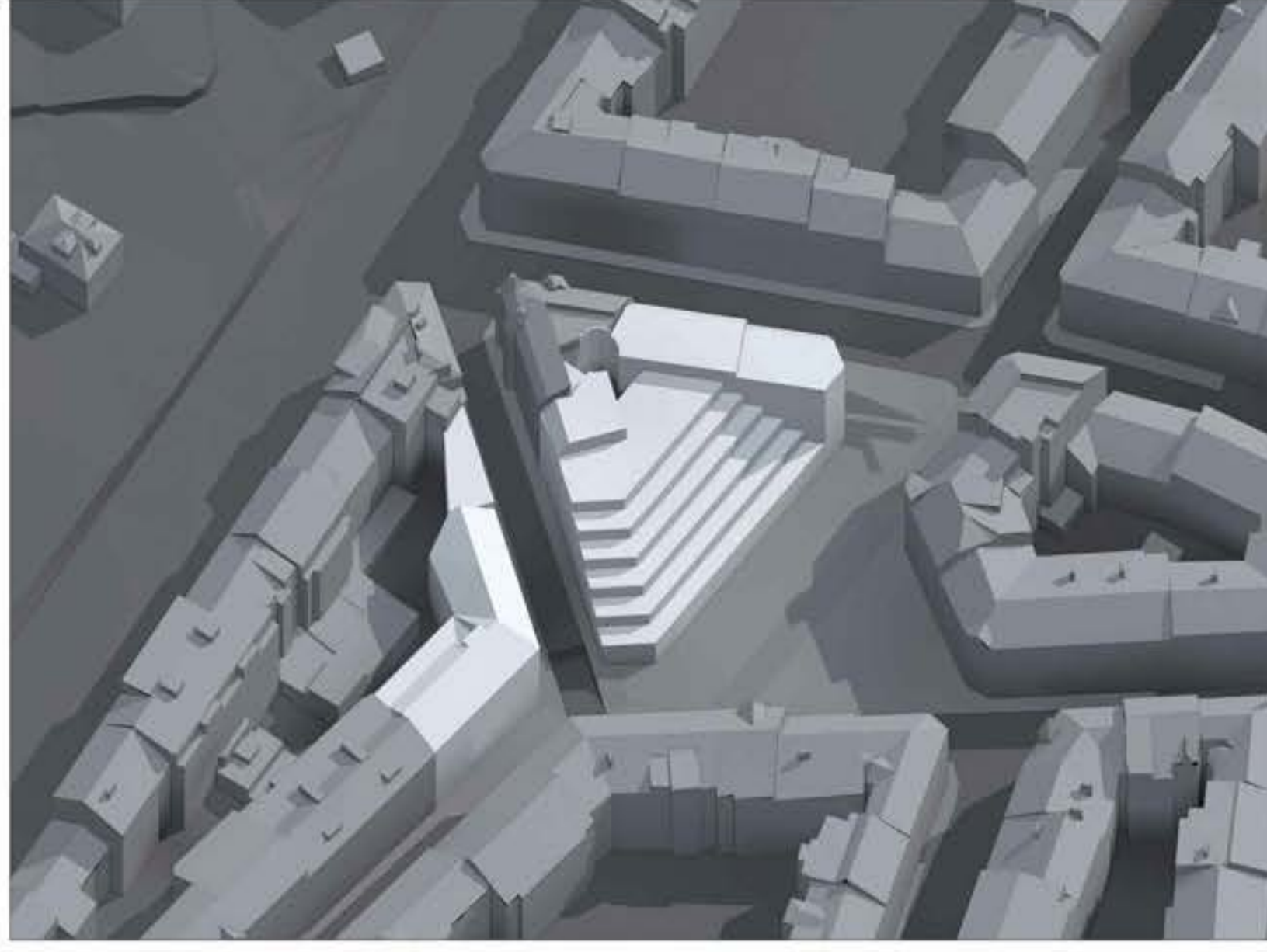
Participace: Zapojili jsme občany

Pod vedením Ing. arch. Petra Klápště uspořádal Start Vršovice sběr dat v terénu a zejména dvě setkání s občany v dubnu a červnu 2013. Na jejich základě vznikl shrnující dokument, který byl předán MČ i investorovi.

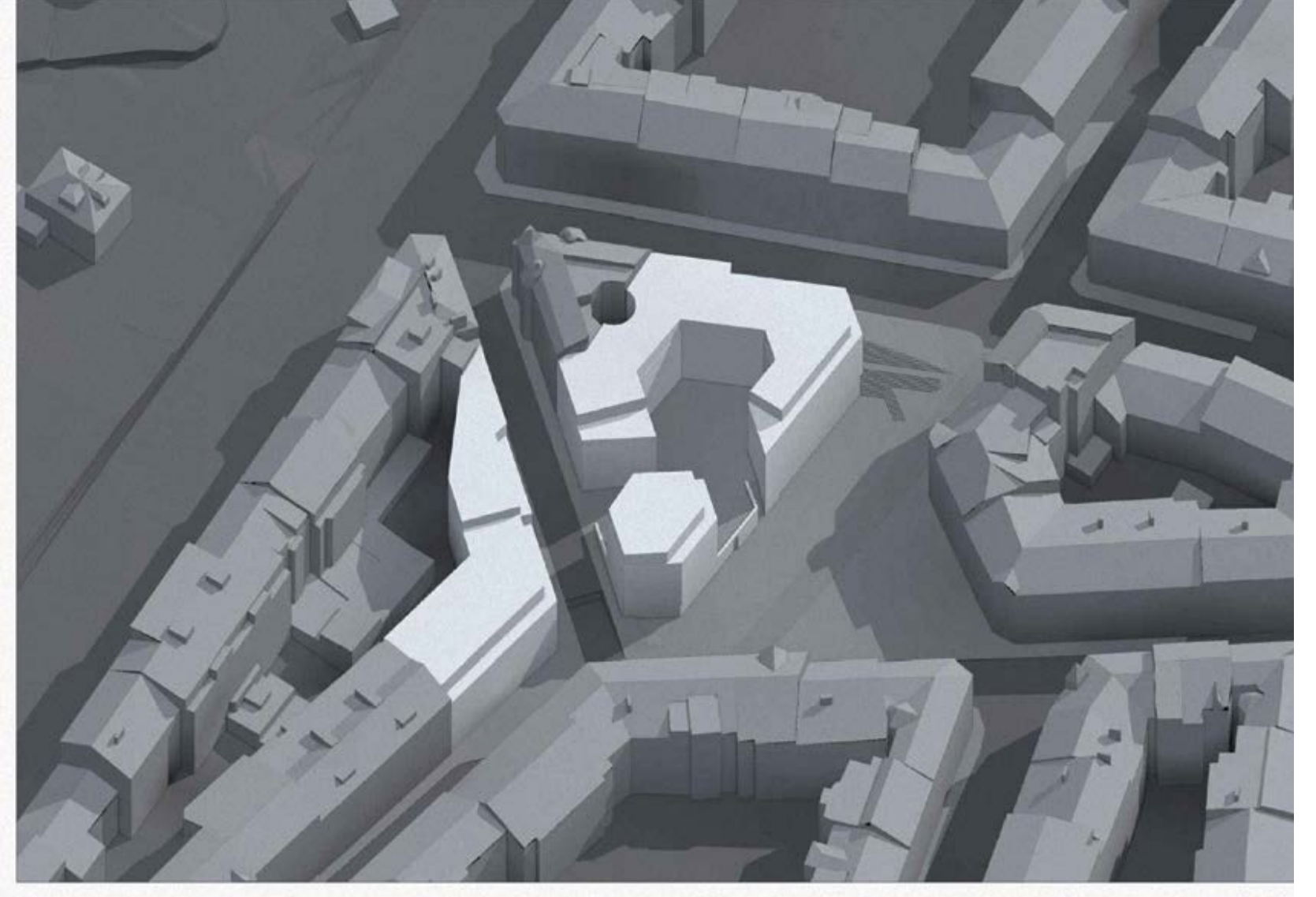
Výsledky měl investor zapracovat a zohlednit alespoň v jednom ze tří návrhů, které měl díky tlaku občanů radnici předložit. Radnice ovšem prosadila, aby investor nebral na výsledky participace ohled. Radnice tedy jasně ukázala, že o názory občanů ani o prostředí Prahy 10 nemá zájem. Všichni aktéři stále sedí na radnici Prahy 10. Doufáme, že jim to sousedé ve volbách nezapomenou.



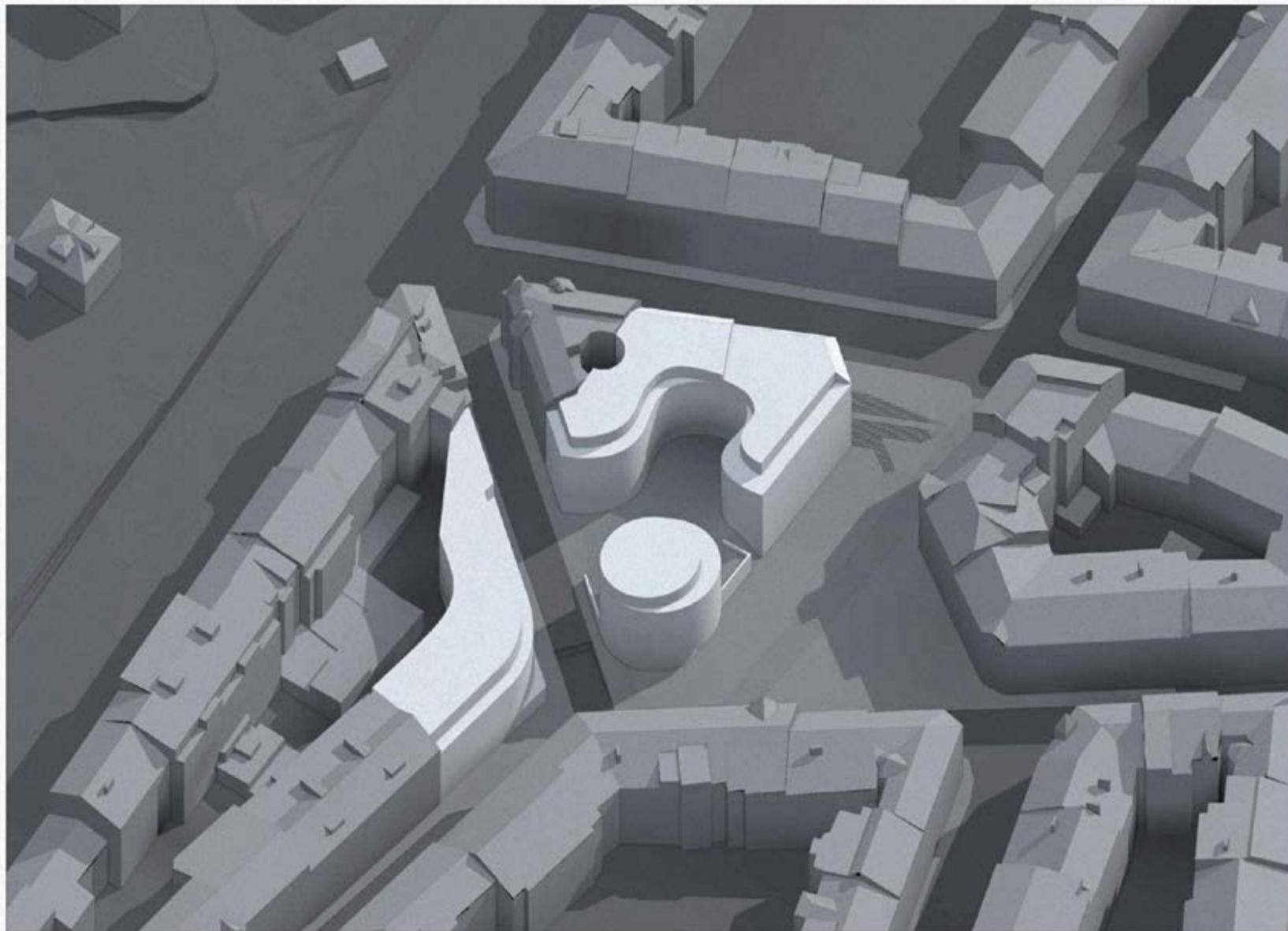
VARIANTA 2 - AXONOMETRIE 2



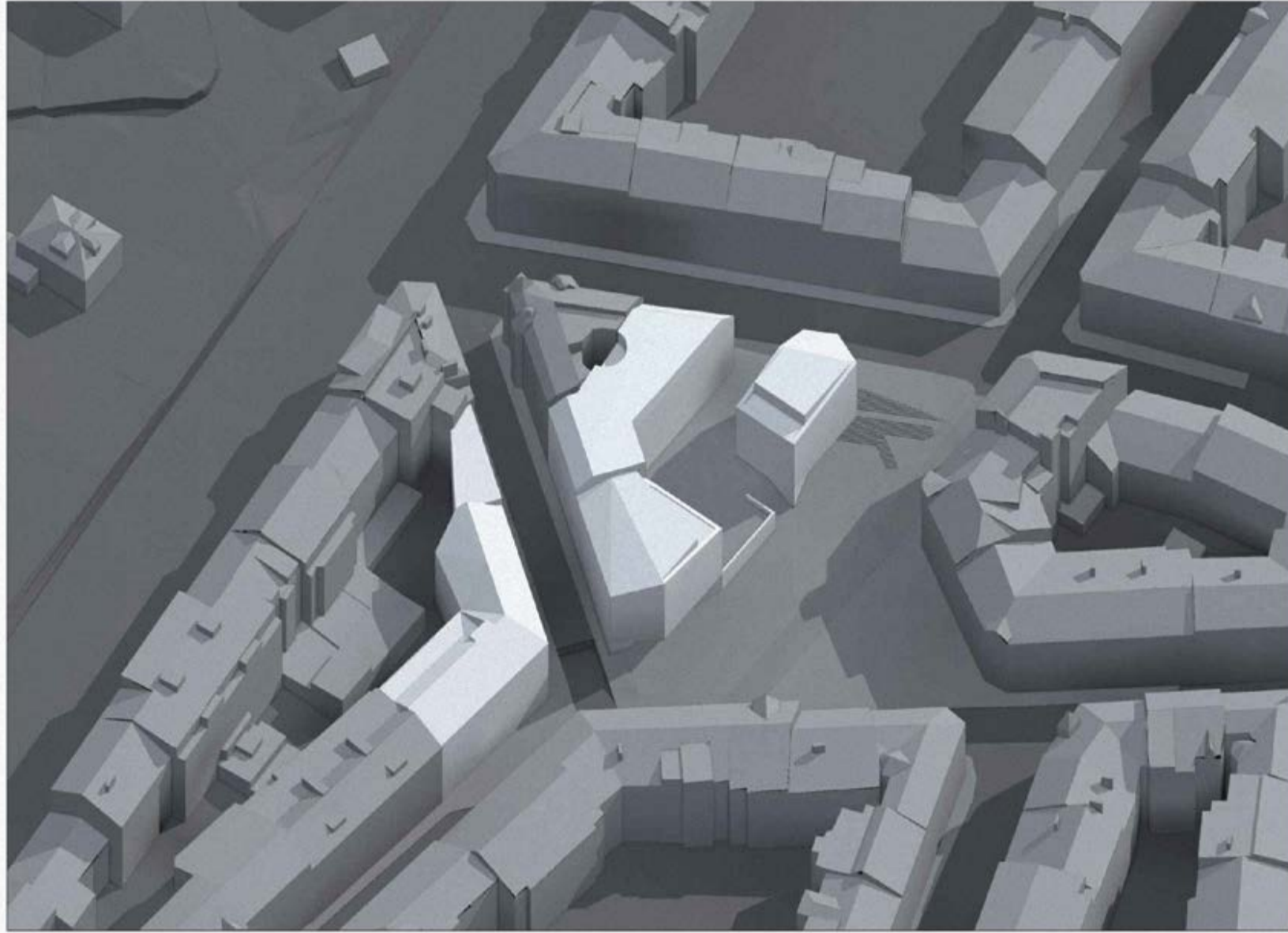
VARIANTA 3 - AXONOMETRIE 2



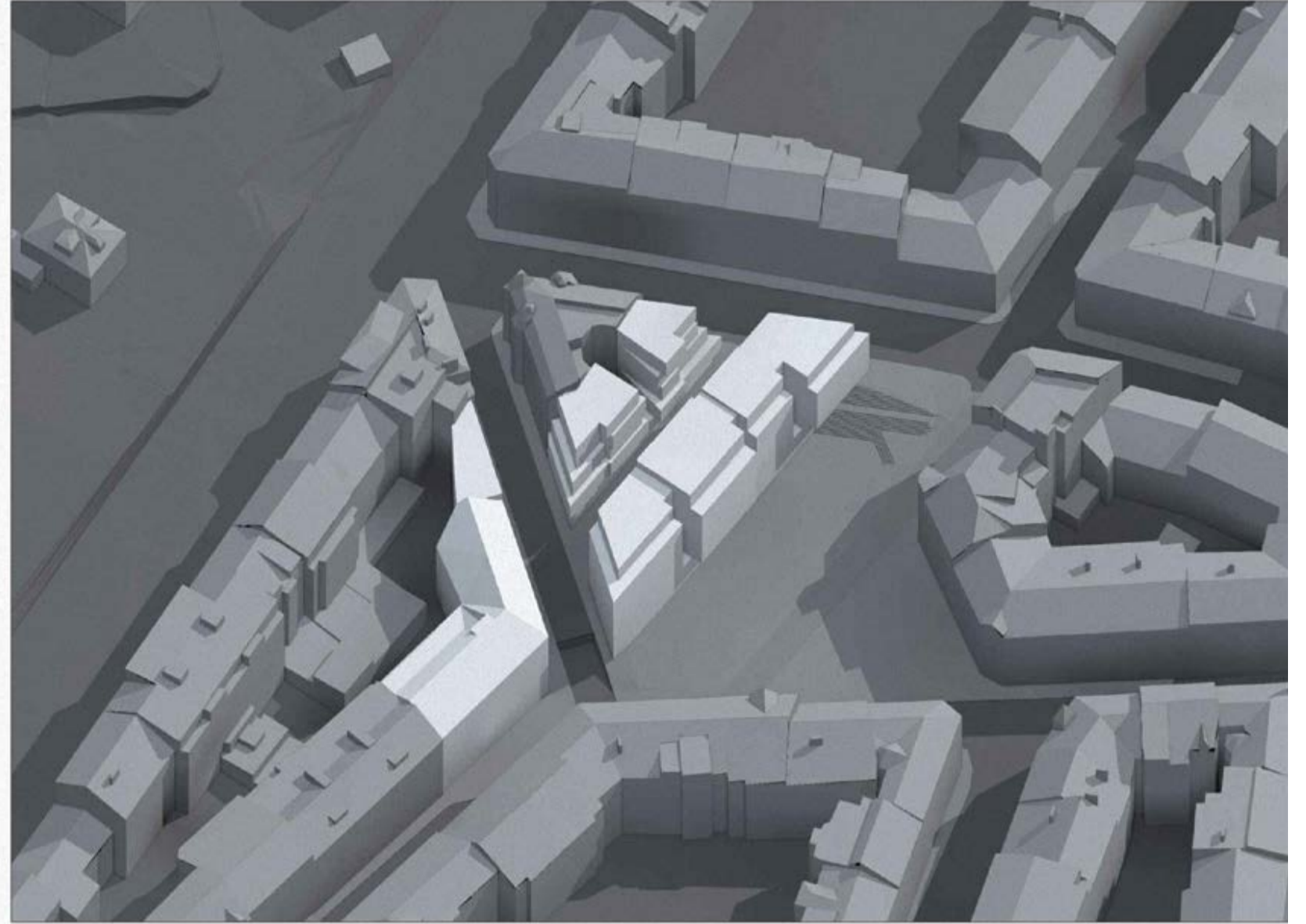
RIANTA 4 - AXONOMETRIE 2



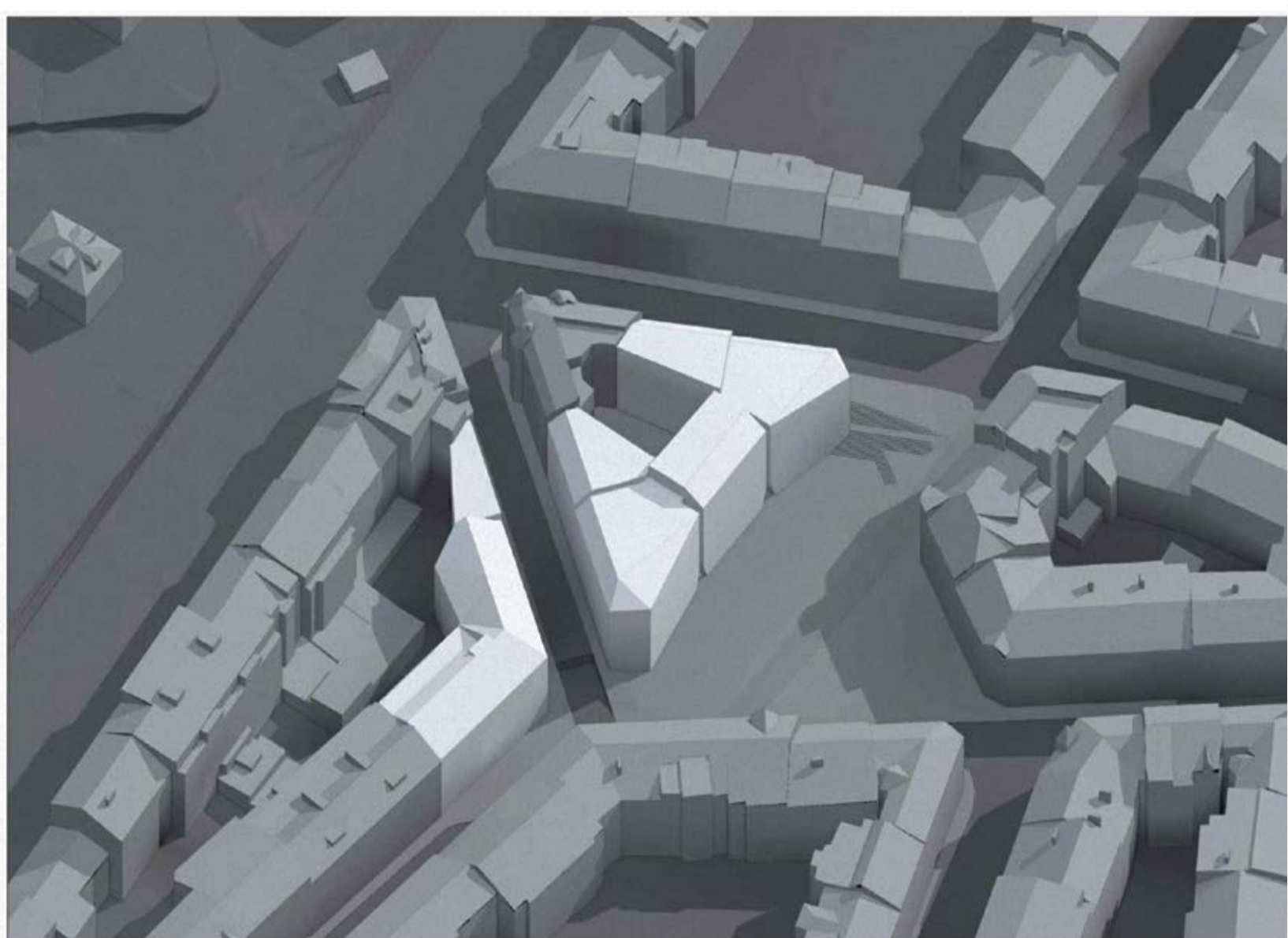
VARIANTA 5 - AXONOMETRIE 2



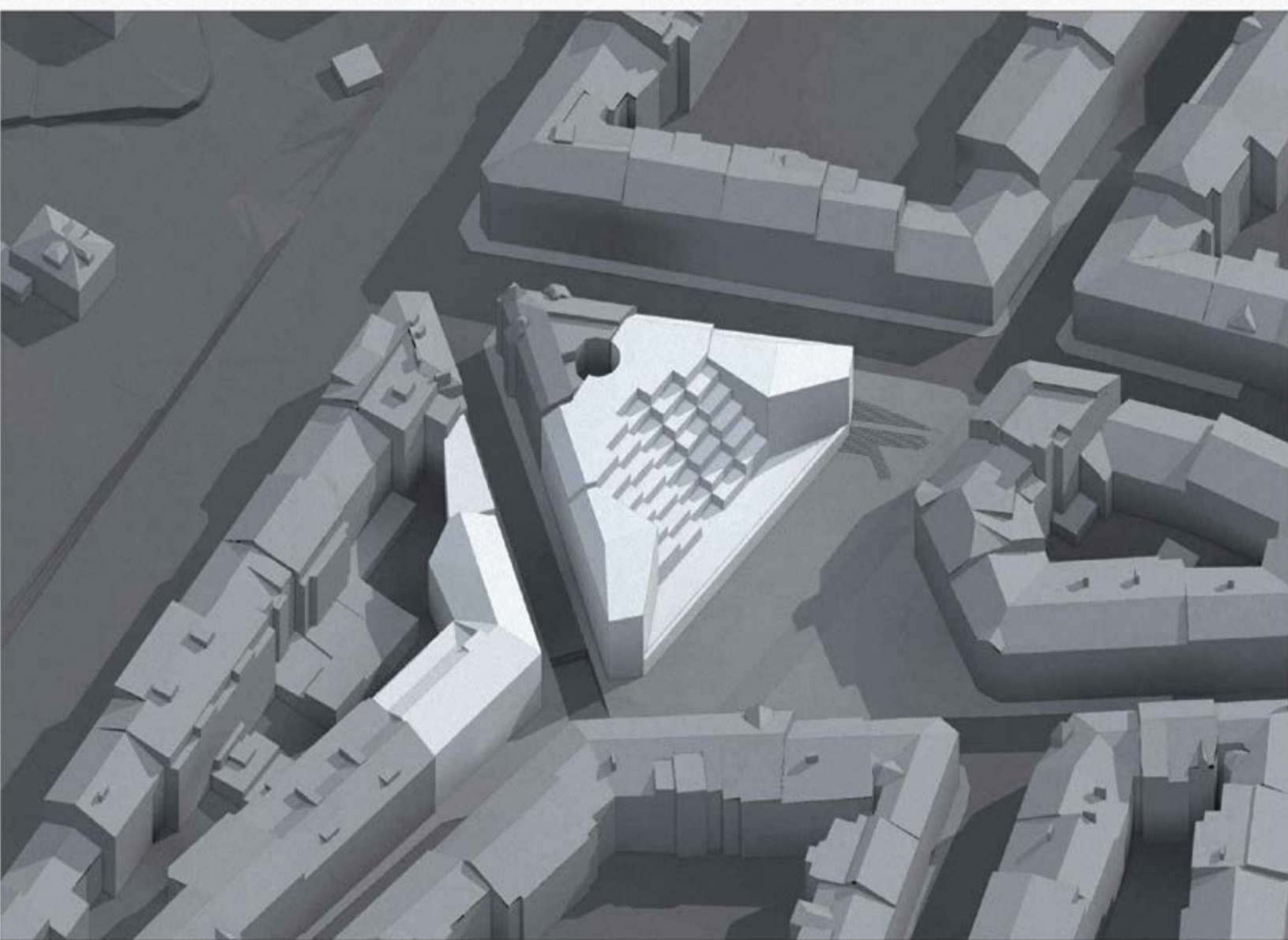
VARIANTA 6 - AXONOMETRIE 2



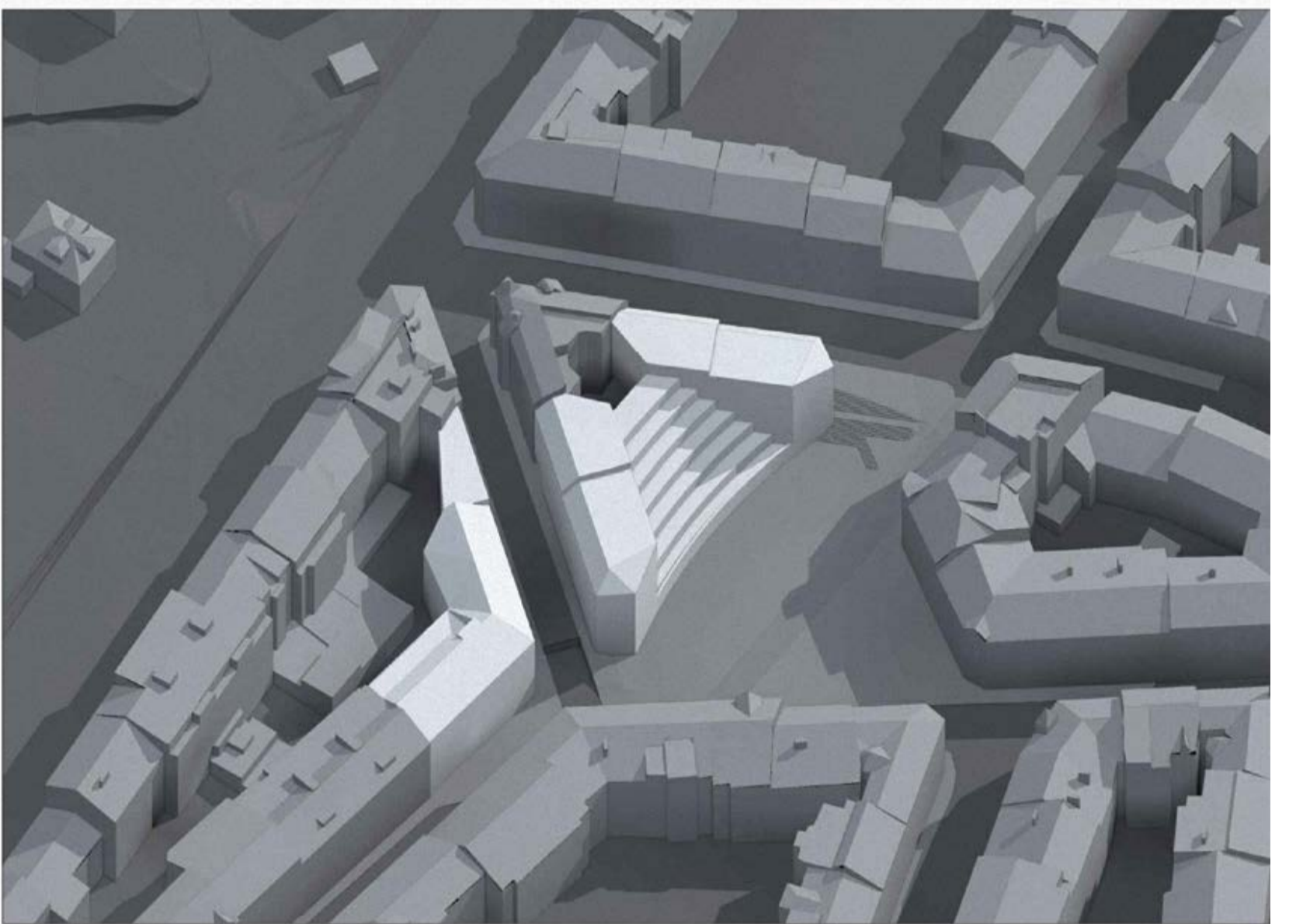
VARIANTA 7 - AXONOMETRIE 2



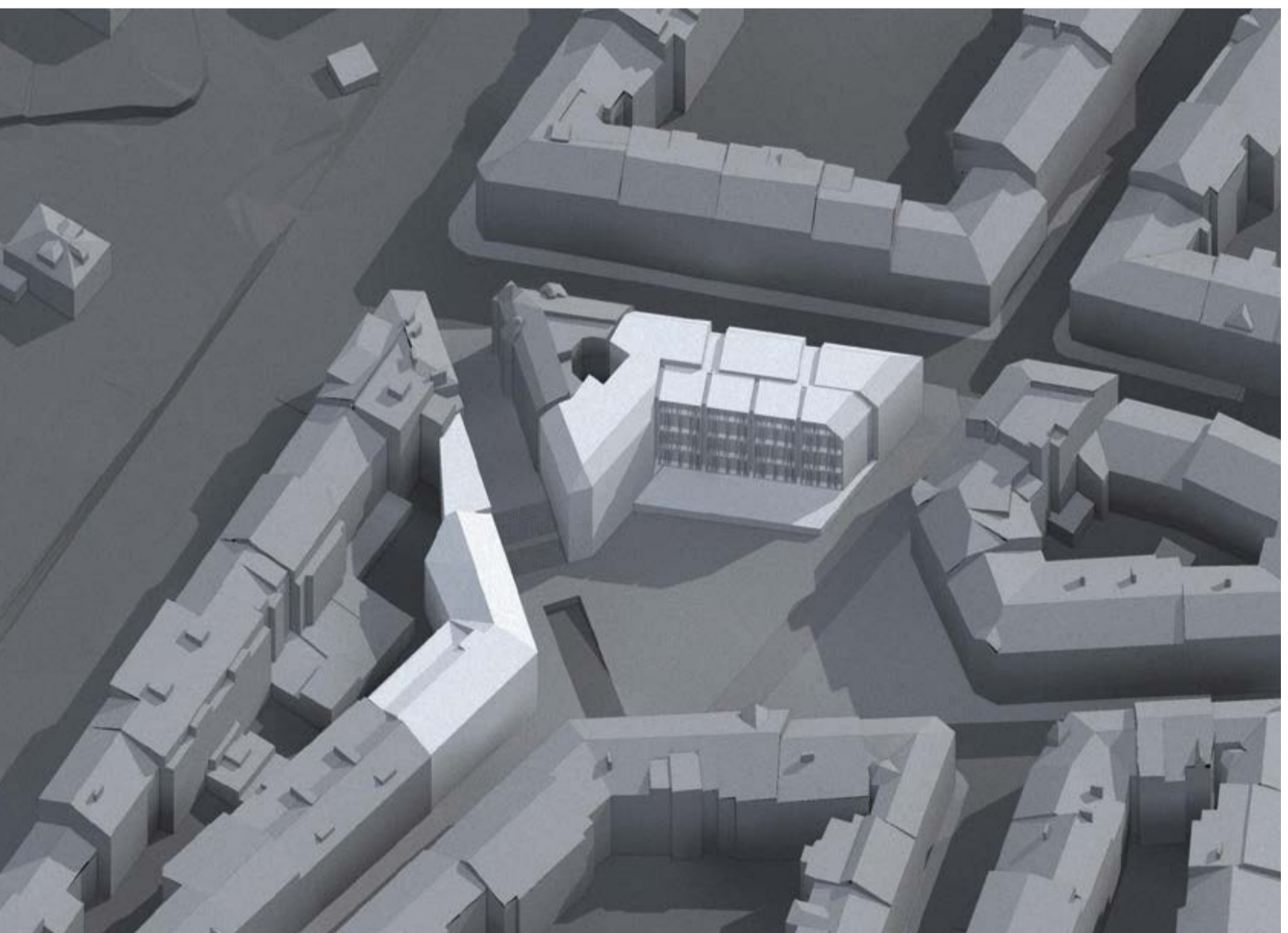
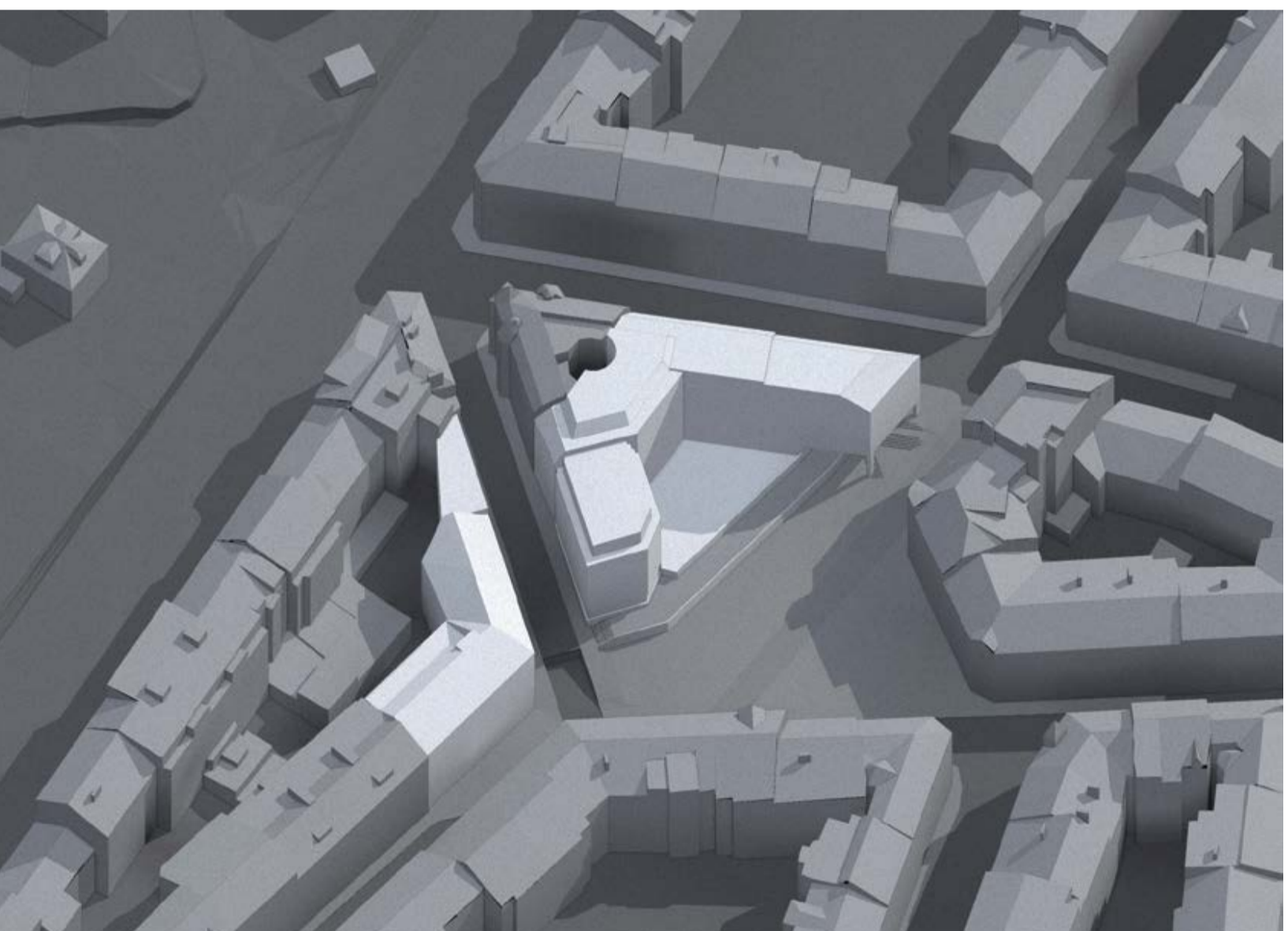
VARIANTA 8 - AXONOMETRIE 2



VARIANTA 9 - AXONOMETRIE 2



VARIANTA 10 - AXONOMETRIE 2



Absurdní varianty investora

Stejný objem, stejná koncepce, stejné problémy pro okolí.

Návrhy, které investor předložil v rámci participace, nejsou skutečnými variantami a nezohledňují požadavky veřejnosti na vytvoření kvalitního veřejného prostoru na tržičku a pod kaštanu, na ohleduplné řešení příjezdové trasy do garáží a zachování genia loci Vršovic.



Festival Zažít město jinak 2015



Instalace Terezy Erbenové



Sousedská hostina – Start Vršovice

Proluka — zatím — žije!

Galerie pod širým nebem ProLuka je unikátní projekt venkovní galerie otevřené 24 hodin denně. Jejím cílem je prezentovat umění živě v bezprostředním kontaktu. Díla vznikla speciálně pro prostor Proluky, se kterým rezonují a vytvářejí dialog.

Organizátorem výstav je festival 4+4 dny v pohybu a Start Vršovice s podporou Hl. m. Prahy, MK ČR a Státního fondu kultury ČR. Na Proluce se také odehrává řada jednorázových aktivit, od sousedské hostiny, po pouliční festivaly Zažít město jinak a Korso Krymská. Proluka a okolí je veřejný prostor, který se stal fenoménem.

Letošní ohrazení prostoru páskou je symbolický akt, poukazuje na potenciál místa, o který můžeme přijít.



Šaloun na vycházce, Matouš Lipus – performance (v pozadí oznámení prodeje Proluky)

Ještě je čas s tím něco dělat

Podepište petici!

Chtějte, aby městská část hájila zájmy obyvatel! Informujte se o petici na stránkách www.startvrsovice.cz/proluka. Podpořte petici svým podpisem.

Vyjádřete se v územním řízení! Pokud svoje právo nevyužijete teď, později už nezměníte nic.

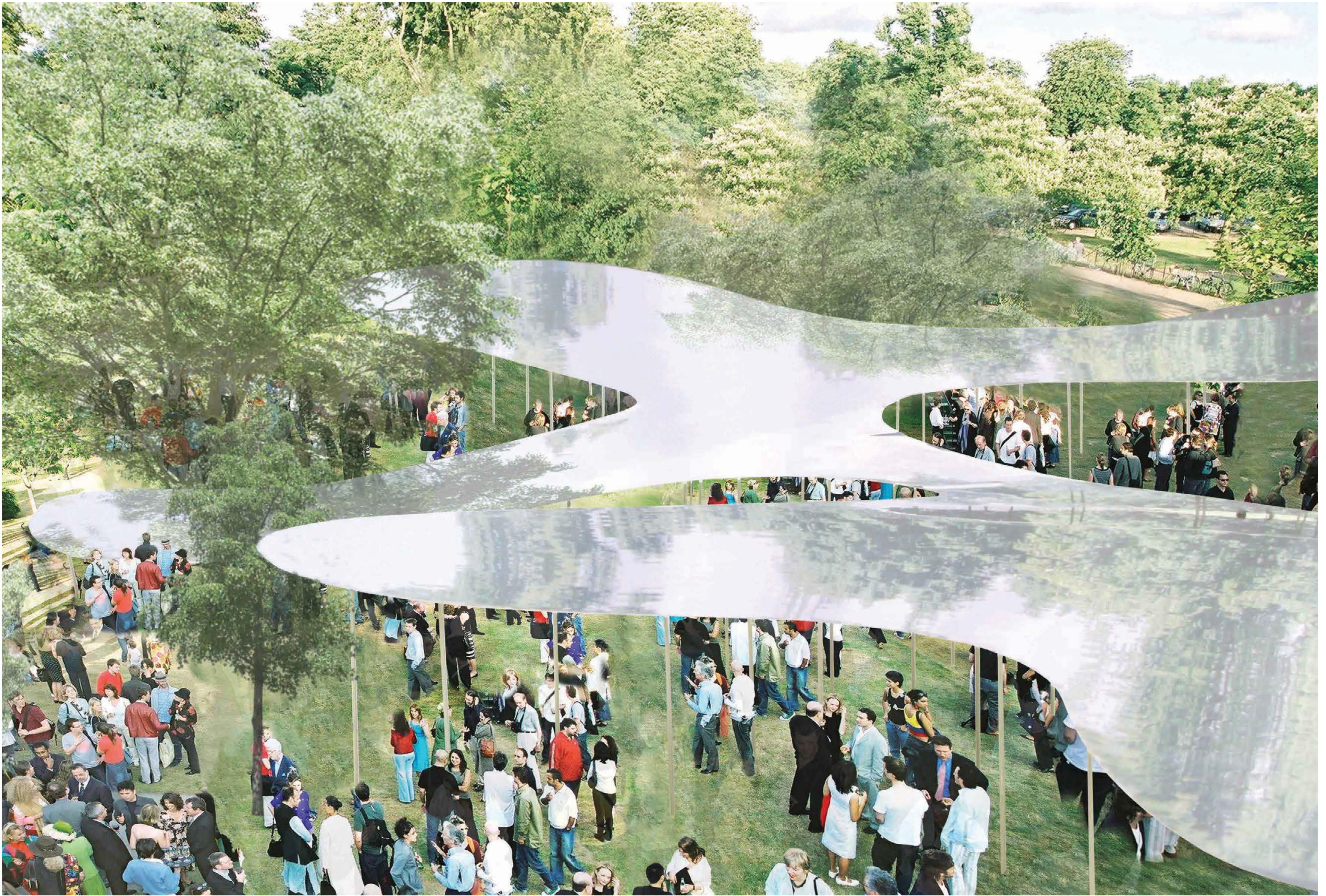
Jste vlastníkem nemovitosti v přímém sousedství Proluky (Krymská, Francouzská, Moskevská, Kodaňská)?

Podějte své námítky — můžete stavbu omezit, změnit nebo zrušit!

Nejste vlastníkem, podejte připomínky. Pro návod jak se vyjádřit v územním řízení a právní podporu pro podávání námitek a připomínek kontaktujte Start Vršovice: www.startvrsovice.cz/proluka.

Budoucnost místa, kde žijeme, je jen na nás!

START
VRŠO
VICE



Studio SANAA
SERPENTINE GALLERY PAVILION

Jiné vize

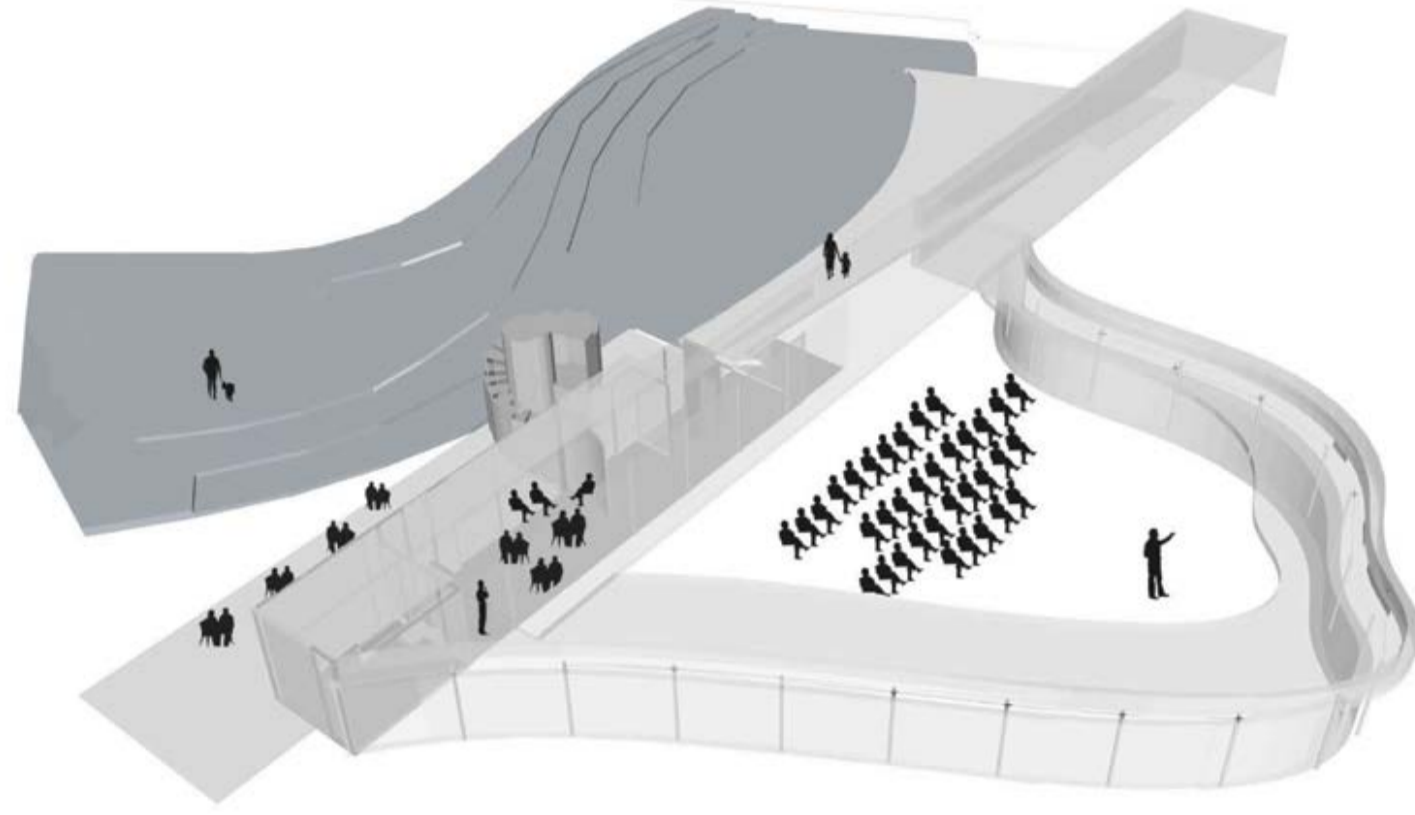
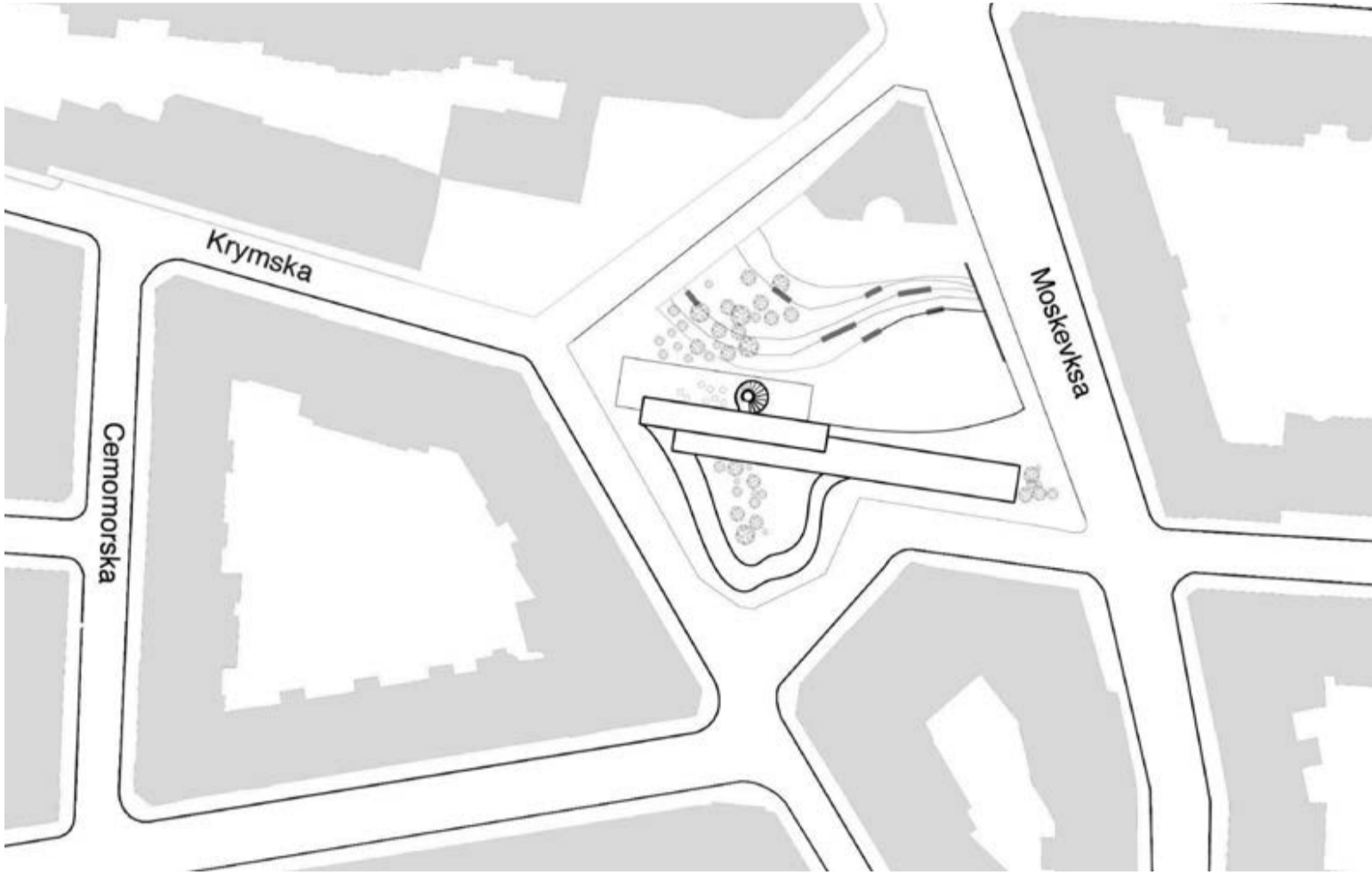


Studio BIG
TRYG

Často nám byla položena otázka, co by na Proluce mělo stát nebo jestli by se neměla vůbec zastavět. Na tuto otázku dává odpověď ideová soutěž, tj. výběrové řízení na smysluplnou vizi pro danou lokalitu. Jak taková vize může vypadat naznačují, ale nevyčerpávají, semestrální práce studentů architektury. Navrhují možnosti od zřízení veřejného parku, přes galerii, studentské či komunitní bydlení po parkovací dům (!) Ukazují možnosti, o nichž jsme my občané měli mít možnost rozhodnout.



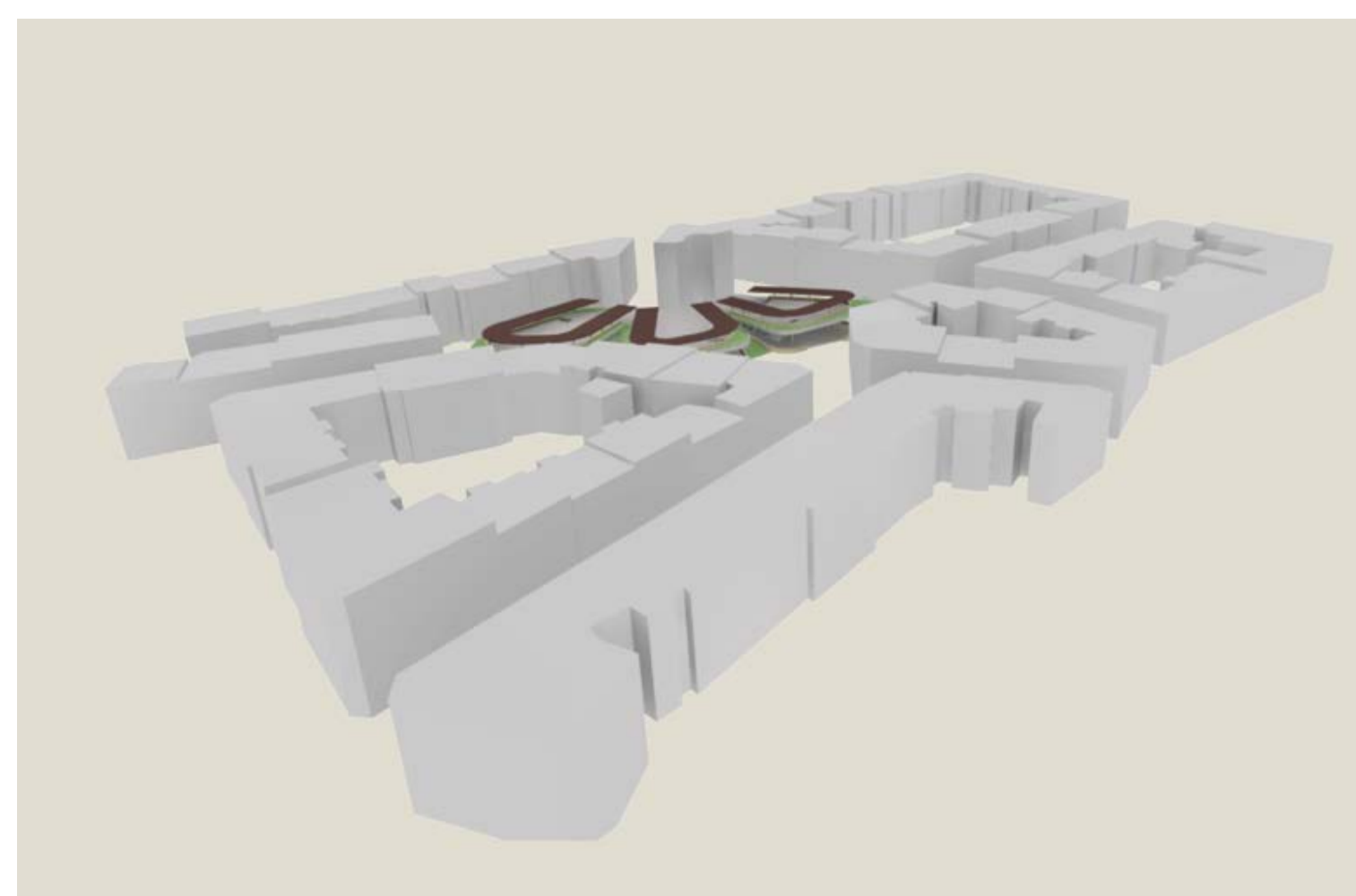
Stacy Goodman
THE VRSOVICE PAVILION



Tan Ji
URBAN UNITY

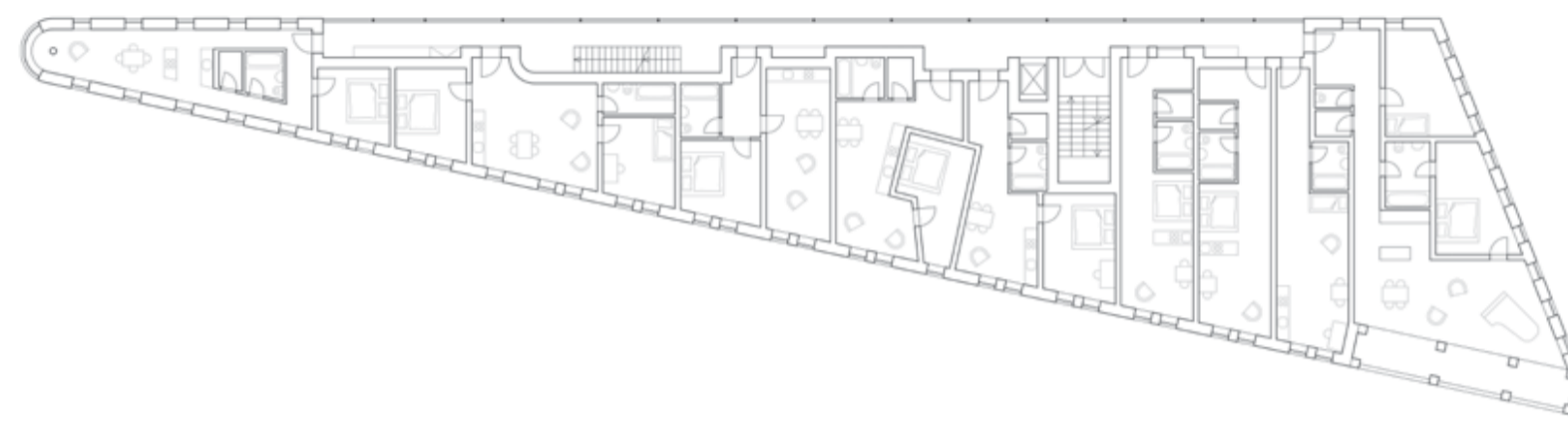


Arsalan Abbasi and Jackson Wall
PARKING AS PUBLIC SPACE

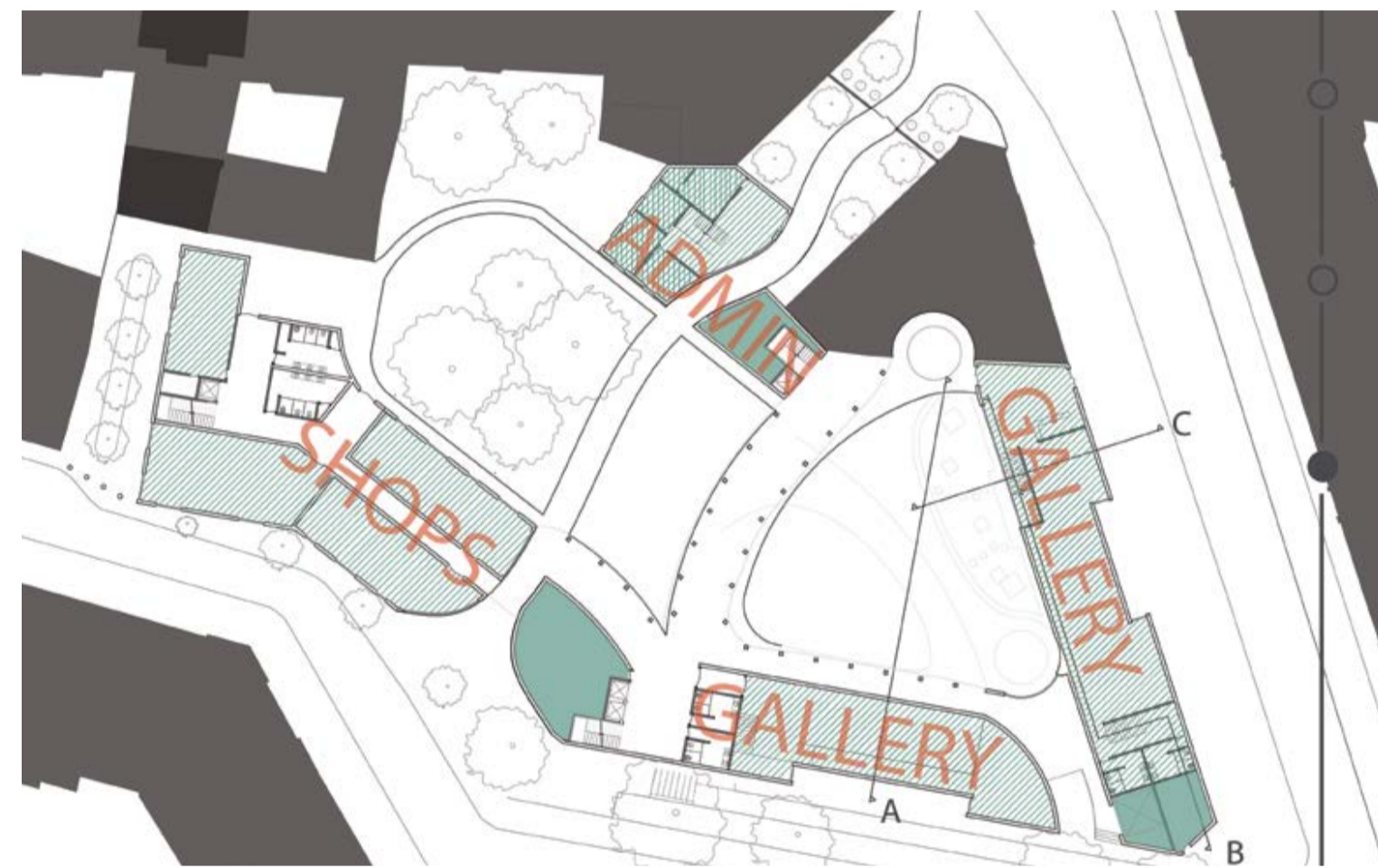
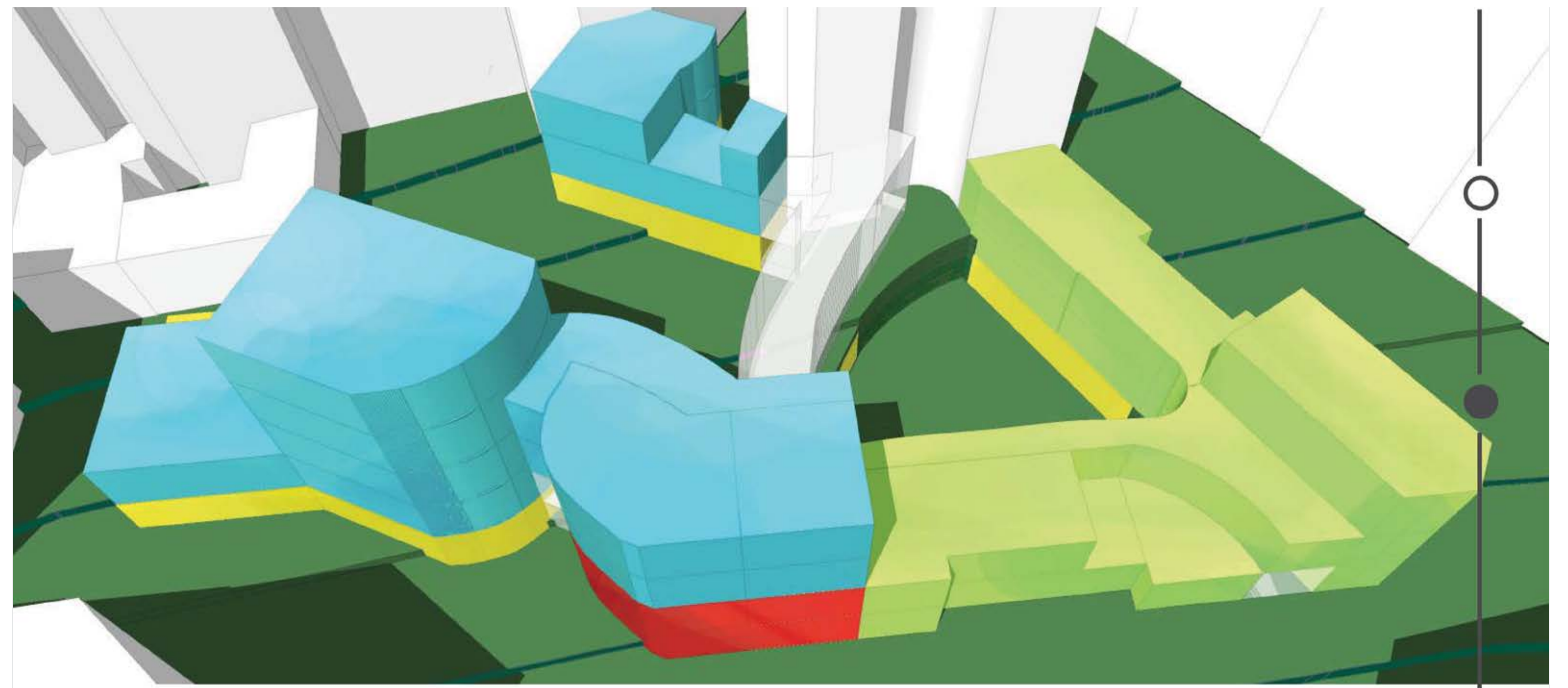




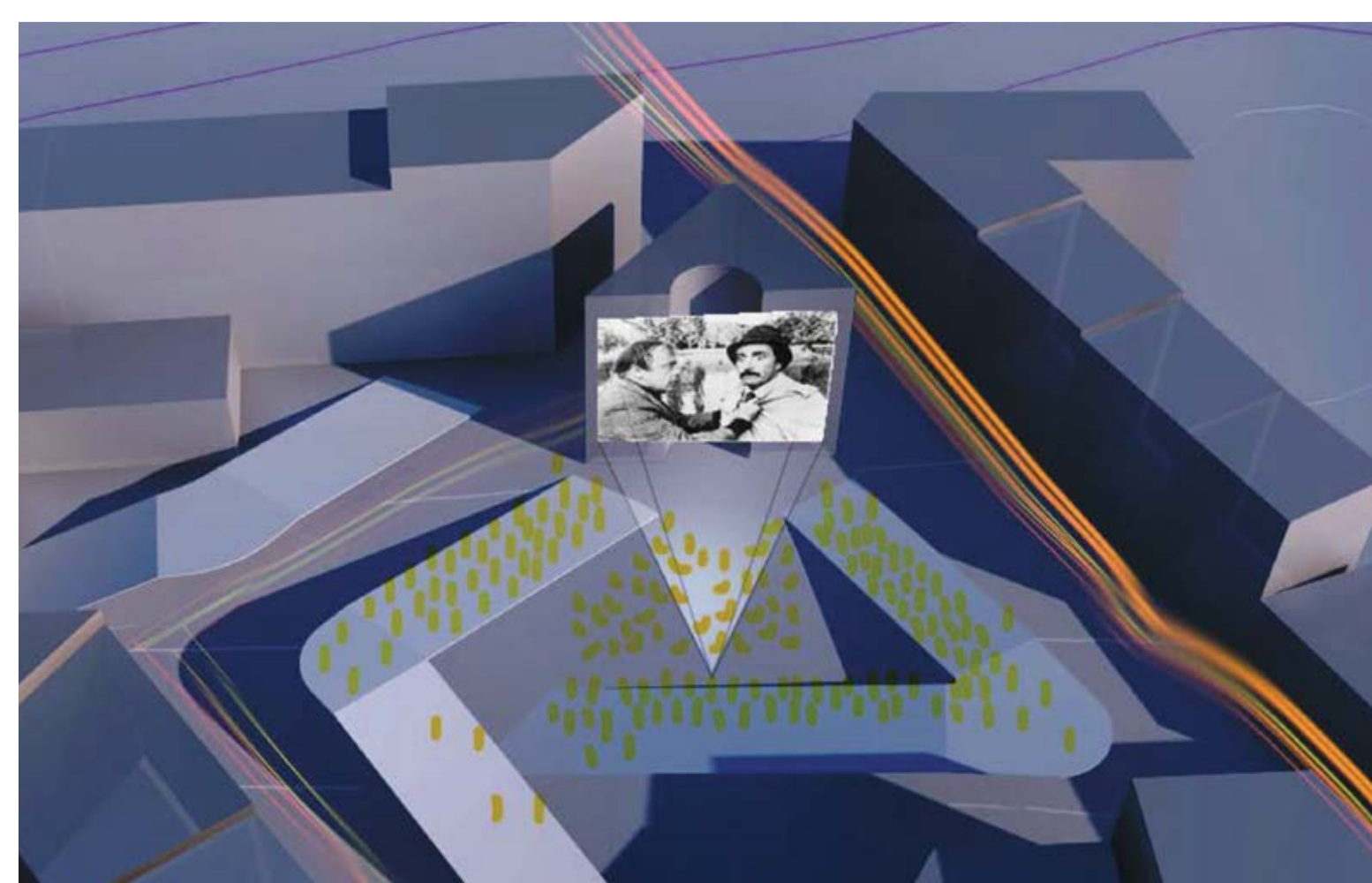
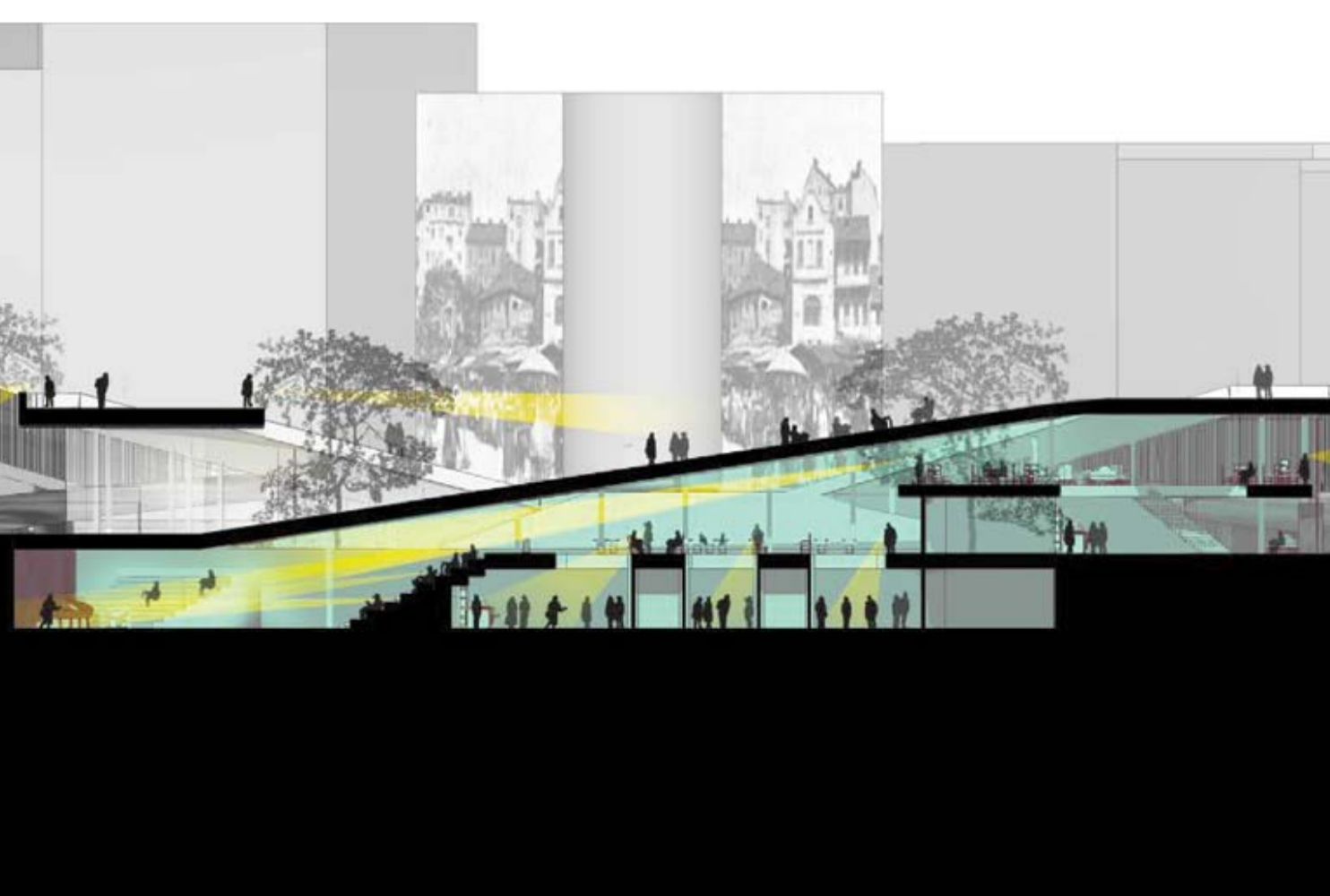
Jindřich Traugott



Rachel Gonzales
ART SPACE



Elisabeth Gutierrez
THE TREE





Vršovický tržiček – 1933

Místo zvané Proluka

Už v polovině devatenáctého století na tomto místě vznikl tzv. Vršovický tržiček, na kterém se koncentrovalo místní dění a ruch. Plácek se stoletými kaštaný tu zůstal jako připomínka letního tanečního parketu legendární hospody U české koruny. V té době kolem stály jen venkovské usedlosti. Okolní zástavba se postupně zahušťovala, ale paměť čtvrti zůstávala stejná: všechny cesty vedly přes tržiček a stále tudy vedou. Tvrdíme, že plánovaným blokovým zastavěním území dojde k narušení fungování celé čtvrti.

Příroda ve městě

Likvidace staré zástavby začala v roce 1923, kdy Vršovice souhlasily s připojením k Velké Praze. Na Proluce vydržela nejdéle, až do 70. let. Po zbourání původních domků místo zůstalo ležet ladem. Díky tomu tu vzniklo něco mimořádného: příroda na pozadí kulisy města, krajina s nejméně 70 druhy rostlin. Pouliční festivaly a výstavy Galerie pod širým nebem ProLuka dokazují, jak málo (úsilí i peněz) stačí, aby se toto místo naplnilo smyslem a sloužilo veřejnosti.

Pozitivní proměna

Start Vršovice v roce 2010 přišel s myšlenkou, že pozitivní proměna tohoto místa dokáže ovlivnit celou čtvrt. Staré Vršovice měly v té době nejméně třicet let pověst problematické zóny proslavené snad jen množstvím heren, zastaváren a krádeží. Spolek zorganizoval dva pilotní projekty Vršovický tržiček. V dalších letech svou činnost směřoval k zabránění prodeji Proluky bez promyšlených podmínek a spoluporganizoval kulturní akce a aktivity, které za posledních 5 let Krymskou a okolí zásadním způsobem proměnily.