

**ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÝ INVESTORSKÝ  
NÁVRH ROZVOJE ÚZEMÍ ČÁSTI CENTRA MĚSTA  
PROSTĚJOVA**

ze dne 31. března 2009

Účastník:

MANTHELLAN a.s.

Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00

IČ: 282 05 618

DIČ: CZ 282 05 618

zápis: u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B,  
vložka 10064

## OBSAH NÁVRHU

### 1. Textová část

- A. Úvod
- B. Identifikace účastníka
- C. Dotčené nemovitosti
- D. Popis architektonicko-urbanistického řešení předmětné lokality
  - A.01 – Předmět záměru
  - A.02 – Podklady
  - A.03 – Charakteristika území
  - A.04 – Územní plán města
  - A.05 – Urbanistické a architektonické řešení
  - A.06 – Stavební program, provozní řešení
  - A.07 – Dopravní řešení
  - A.08 – Etapizace
  - A.09 – Zastavěnost území, využití území
  - A.10 – Tabulky kapacit
- E. Základní obchodní podmínky nájmu a prodeje dotčených nemovitostí
- F. Odborný odhad celkových investičních nákladů na realizaci záměru a způsob zajištění financování záměru
- G. Harmonogram organizace stavební přípravy a výstavby záměru včetně časového plánu realizace a případné etapizace
- H. Závazné požadavky vyhlašovatele
- I. Sumarizace Návrhu z hlediska hodnotících kritérií
- J. Doklady o splnění všech kvalifikačních předpokladů
- K. Přílohy

### 2. Grafická část

- A. Celkový urbanistický návrh v měřítku 1:1000
- B. Situace širších vztahů v měřítku 1:5000
- C. Etapizace výstavby v měřítku 1:5000
- D. Charakteristické pohledy a řezy v měřítku 1:200
- E. Vizualizace

### 3. Digitální část

- A. CD\_1 – Grafická část a vizualizace
- B. CD\_2 – Textová část

## **1. TEXTOVÁ ČÁST**

## A. Úvod

Účastník tímto předkládá svůj architektonicko-urbanistický investorský návrh rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně-společenské centrum (dále jen „Návrh“), připravený v rámci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659 (dále jen „Vyhlašovatel“). Záměr Vyhlášovatele (včetně zadávacích podmínek) byl schválen Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224 (dále jen „Záměr“).

## B. Identifikace účastníka

Tento Návrh předkládá následující účastník (dále jen „Účastník“):

Obchodní firma:	MANTHELLAN a.s.
Sídlo:	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00
IČ:	282 05 618
DIČ:	CZ 282 05 618
zápis:	u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064
statutární orgán:	Richard Morávek, člen představenstva
	Luděk Schmidt, člen představenstva (od 1.7.2009)
	Adam Rakovský, člen představenstva (od 1.7.2009)
bankovní spojení:	účet č. 1820937389/0800 vedený u České spořitelny, Olomouc

Výpis z obchodního rejstříku Účastníka, spolu s doklady upravující změny údajů zapsaných v tomto výpisu, jsou obsaženy v Příloze č.1.

## C. Dotčené nemovitosti

Návrh předpokládá využití lokality vymezené v zadávacích podmínkách Záměru, tedy následujících nemovitostí ve vlastnictví města Prostějova, kterých se bude realizace projektu týkat:

- pozemek p.č. 5 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 11/2 v k.ú. Prostějov
- objekt občanské vybavenosti bez č.p. a č.e. na pozemku p.č. 11/1 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 11/1 v k.ú. Prostějov
- stavba technického vybavení bez č.p. a č.e. na pozemku p.č. 83 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 20 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 83 v k.ú. Prostějov
- objekt občanské vybavenosti č.p. 4142 na pozemku p.č. 93 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 93 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 100 v k.ú. Prostějov
- spoluвлastnický podíl id. 4/10 na pozemku p.č. 101/1 v k.ú. Prostějov
- spoluвлastnický podíl id. 4/10 na pozemku p.č. 101/2 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 103 v k.ú. Prostějov

- pozemek p.č. 112/2 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 2870 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 2890 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 2892/1 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 2898 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 2899 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 2900 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 7910 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 7907/2 v k.ú. Prostějov

Zároveň v souladu s vyjádřeními Odboru správy majetku města, Městského úřadu v Prostějově, ze dne 27.2.2009 a 10.3.2009 u Příloze č.9, předpokládá Návrh využití také následujících nemovitostí ve vlastnictví města Prostějova:

- pozemek p.č. 7907/1 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 7903 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 7904 v k.ú. Prostějov
- pozemek p.č. 7905 v k.ú. Prostějov

Všechny výše uvedené nemovitosti jsou dále v tomto Návrhu označovány jako „**Dotčené nemovitosti**“.

## D. Popis architektonicko-urbanistického řešení předmětné lokality

### A.01 Předmět záměru

Předmětem záměru je architektonicko-urbanistický investorský návrh rozvoje území části centra Prostějova s funkcí obchodně společenského centra. Záměr je zpracován dle zadávacích podmínek k záměru ve smyslu usnesení ZMP č. 18244 ze dne 4.11.2008, vyhlašovatelem je Město Prostějov.

Zpracovaný projekt řeší zadání také s ohledem na širší vztahy centrální městské zóny, historické souvislosti i současné vazby a jeho produktem je návrh optimálního rozvoje části centra města. Důležitým hlediskem je integrace nových objektů a vztahů do stávající struktury města z funkčního i prostorového hlediska.

Studie předkládá koncepční urbanistické a architektonické řešení území. Slouží pro účely záměru a v dalších stupních bude zpřesňována a dopracována dle požadavků dotčených orgánů a organizace a potřeb investora.

### A.02 Podklady

- Zadávací podmínky vyhlašovatele záměru
- Vymezení předmětné lokality (výpis pozemků z KN, grafická příloha s vyznačením řešeného území)
- Územní plán sídelního útvaru Prostějov, III. změna, 2005
- Regulační plán centrální zóny města, 2005
- Obecně závazná vyhláška města Prostějova č. 66/2002 a její aktualizace 2005

- Mapové podklady řešeného území – polohopis, katastrální mapa, technická mapa inženýrských sítí
- Ortofotomap, fotografie
- Odpovědi Vyhlašovatele na dotazy zadané v průběhu zpracování návrhu
- Konzultace s pracovištěm NPÚ Olomouc
- Konzultace dopravního řešení s firmou UDIMO Ostrava
- Zadání investora

## A.03 Charakteristika území

### A.03.1 Historický vývoj města se zaměřením na centrální zónu

Historický vznik města je datován počátkem 12. století, kdy bylo město malou osadou, v té době soustředěnou kolem oblasti chrámu sv. Petra (nynější okraj památkové zóny). Později ve 13. století se proměnila původní vesnice v trhovou ves vyššího významu, a ještě později, v době kolonizačního ruchu, vznikla v těsném sousedství původní vsi nová osada německých osadníků, která se stala významným střediskem remeslné výroby – tato nová osada vznikla v prostoru dnešního historického městského jádra a s původní vesnicí splynula. Do pol. 14. století vyrůstá obec v městečko a je majetkem pána z Kravař, za jejichž vlády dosahuje důležitého rozvoje. V té době se stává městem, kterému Petr z Kravař udělil právo výročních trhů. V té době je založen rovněž gotický Augustiniánský klášter, který se stává střediskem vzdělanosti v širším významu, a je započato s výstavbou gotického kostela. Město tehdy již bylo obehnáno kamennými hradbami. V době husitských válek je kostel i klášter v r. 1433 husitskými vojsky zničen a poboven a nikdy již pak klášter není obnoven.

Koncem 15. století přešlo město do majetku pána z Pernštejna. Za doby jejich vlády opět dochází k rozkvětu města, je postaven nový zámek a v důsledku jeho realizace je proloženo opevnění hradeb v severozápadní části. Za třicetileté války, v době tažení Švédů od Olomouce k Brnu, je však město opět obsazeno a silně poškozeno. Zničeny byly valy i zámek, který pak později postupně chátral. V r. 1697 dochází k velkému požáru města a zničena je velká část domů. Obnova domů pak probíhá již v méně zdobném barokním stylu, renesanční zůstává jen radnice na náměstí, která je významnou svou renesanční loggií, a zámek.

Na počátku 19. století vzniká mechanizovaná tovární výroba a textilní průmysl. První dílny a malé továrny jsou uvedeny do provozu v židovské části města. V r. 1870 bylo zrušeno městské opevnění a na jeho místě, v sousedství zbytků hradeb, vzniká malý městský dopravní okruh s novými stavbami.

Prostějovské židovské město vzniká již v r. 1454, kdy byli Židé jako komunita vyhnáni z královské a církevní Olomouce (kde bylo sídlo arcibiskupství) a hledali útočiště v okolních poddanských městech. Pro menší město Prostějov však založení židovského města znamenalo povznesení úrovně obchodu a vznikající díleneské výroby – zde je právě založen počátek soukenického a textilního průmyslu ve městě, který pak později, zejména v 19. a počátkem 20. století zaznamenává všeobecný rozmach a přispívá k celkovému blahobytu města. Židovská komunita ve městě nebyla nikdy oddělena do prostor ghett a později zcela splynula s obyvatelstvem původním, i když místně byla lokalizována právě do opuštěných prostor v těsném sousedství bývalého Augustiniánského kostela. Zde v přímknutí

k torzu bývalé rajské zahrady kláštera vzniká nové živé židovské město s vlastní školou, dvěma synagogami, vlastním špitálem, mnoha obchody a dílnami (později malými továrnami) v prosperujících uličkách a náměstích, kontinuálně propojených s ostatním městem. Škola vznikla již v r. 1522 a první, stará synagoga již v r. 1540.

#### A.03.2 Vývoj města po druhé světové válce, současnost

Život v židovském městě byl násilně převrácen zásahy nacistické okupace v době druhé světové války. Po válce opuštěné domy chátraly, staly se útočištěm nižších sociálních skupin obyvatel, nebyly udržovány ani obnovovány a v letech sedesátých a sedmdesátých došlo z velké většiny k jejich plošné asanaci. Jako orientační podklad sloužil v té době Asanační plán města Prostějova (SÚRPMO Brno, 1979). Došlo k necitlivým stavebním zásahům v této nejstarší zachované části města i přímo v městském centru. Tím bylo historicky nesmírně cenné území z velké části devastováno a v této podobě je dodnes. Proto bylo po změně politických a ekonomických poměrů po r. 1989 rozhodnuto citlivě obnovit toto cenné městské jádro a postupně dospělo rozhodování v tomto směru od urbanisticko-architektonické soutěže až k vypracování návrhu Územního plánu zóny.

Centrální část města byla vyhlášena r. 1990 městskou památkovou zónou. V této oblasti jsou nyní (a i nadále budou rozvíjeny) smíšené funkce – občanské vybavení a služby spojené s bydlením. Nenacházejí se zde výrobní plochy ani skladová zařízení.

Z hlediska zhodnocení terénu a geologických poměrů se jedná o území mírně se svažující od severu k jihu. Město Prostějov je součástí rovinatého terénu údolní nivy říčky Hloučely, která odděluje nížinný pahorkatiný reliéf na sprašových návějích západněji se nacházející křelovsko-blatecké a kojetínské tabule, a která probíhá při jihozápadním okraji Hornomoravského úvalu, ohraničeném západněji okrajovými svahy Drahanské vrchoviny. Základové poměry lze informativně označit jako jednoduché. Max. hladina podzemní vody v dlouhodobém průměru se pohybuje na úrovni kót 220,4 m.n.m.

Stavebně technický stav objektů umístěných na území řešené zóny je značně rozdílný. Výšková hladina zástavby v historicky nejstarší části je 2 – 3 podlažní, u objektů z počátku století 3 – 4 podlažní, dvorní přísvitky jsou 1 – 2 podlažní, většinou se sklonitými střechami a klasickými krovami. Dominantou centra i celého města je věž farního chrámu Povýšení sv. Kříže.

K dochovaným památkám patří bašta z 15. století a renesanční radnice ze století šestnáctého, dnes sloužící jako muzeum. Dominantou města je nová radnice z roku 1914 s věží vysokou 66 metrů a orlojem. V Prostějově se narodil významný český vědec Otto Wichterle, gotický stavitel Matěj Rejsek, filozof Edmund Husserl, malíř Alois Fišárek a básník Jiří Wolker.

#### A.04. Územní plán města

##### A.04.1 Základní údaje o územním plánu

Územní plán města Prostějova schválilo Městské zastupitelstvo v roce 1995 jakožto jeho pořizovatel. Zastupitelstvo poté schválilo I., II. a III. změnu

(25.10.2005), ta je v současné době platná. Současně je v platnosti Obecně závazná vyhláška města Prostějova č. 66/2002, která obsahuje závaznou část územního plánu města po I., II. a III. změně územního plánu sídelního útvaru Prostějov. Závazná část může být měněna orgánem, který územní plán schválil, tj. zastupitelstvem města Prostějova. Ostatní části jsou směrné a jejich úprava je v pravomoci orgánu územního plánování, který ji pořídil (odbor koncepce a rozvoje Městského úřadu v Prostějově).

#### A.04.2 Obecně závazná vyhláška města Prostějova

Níže jsou uvedeny části vyhlášky č. 66/2002, které souvisejí s touto studií:

##### Plochy centrální zóny (čl.6, prostorové uspořádání a jeho limity)

- a) polyfunkční centrum města zahrnuje městskou památkovou zónu, tzn. plochu se zvýšenými nároky na přípravu výstavby, urbanistického a architektonického řešení staveb a jejich souborů, nová výstavba a rekonstrukce musí respektovat historické prostředí a požadavky dané vyhlášením městské památkové zóny
- b) závazné jsou uliční čáry, výšková hladina a tvar střech stávající zástavby respektující historické dominanty města (radnice, věže kostelů)
- c) koncepce rozvoje – zachovat a rekonstruovat stávající urbanistickou strukturu, poslat bydlení (nesnižovat počet bytů), revitalizovat památkově chráněné objekty a zapojit je do života města (zámek)
- d) rozvojové plochy s možností dostavby a rekonstrukcí jsou: prostor bývalého židovského města v ul. Hradební, Koželužova, Uprkova a prostory ul. Wolkerova a ul. Školní.

##### Funkční regulativy – plochy centrální zóny

*Charakteristika:* Slouží pro umístění veřejných a reprezentačních budov pro správu, kulturu, obchod. Zahrnuje plochy centrální zóny – historické jádro (městská památková zóna)

*Určující funkce:* občanské vybavení městského a nadměstského významu – správa, kultura, střední školství, komerční aktivity a bydlení

*Přípustné:* Bydlení v kombinaci s občanským vybavením  
Stavby a zařízení pro obchod, veřejné stravování a ubytování  
Stavby a zařízení pro správu a administrativu, peněžní ústavy  
Stavby a zařízení pro školství, kulturu a osvětu  
Stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální péče  
Stavby pro sportovní a společenská zařízení

*Nepřípustné:* Stavby a zařízení s potencionálním nebezpečím zátěže na okolní zástavbu a životní prostředí, tzn. s vysokou frekvencí dopravy a náročnou obsluhou

*Limity a regulace funkční:* Parter v historickém jádru využívat ke komerčním účelům. Neumisťovat nové výrobní provozy a sklady, stávající rekonstruovat na komerční využití, bydlení

#### Veřejně prospěšné stavby – výběr

- I/8 plochy pro řešení disproportce statické dopravy – parkování v centru (veřejné komunikace a plochy pro dopravu)
- III/1 dostavba části centra v prostoru ulic Kostelní, Uprkova a Hradební (veřejně prospěšná občanská vybavenost)

### A.04.3 Územní plán zóny části centra – textová část

#### Urbanistická koncepce

##### *Oblast harmonizačního postupu:*

Jedná se především o stavební historické bloky (asanací ve dvorních traktech částečně narušené), částečně také o pozemky v sousedství Společenského domu na jeho severní straně. Zde všude se předpokládá postupná dostavba novými objekty, pokud to bude možné v původní historické stopě. Tyto dostavby budou vytvářet novou urbanistickou strukturu území, zahuštění dnešních neurbanizovaných asanovaných ploch a vytváření nových prostor – ulic, uliček a náměstí. Tím bude obnoven vzhled původního historického města, i když v dnešní době odpovídajícím novodoběm pojí (při dodržení potřebných regulací – uličních čar, výšek objektů, tvaru střech, měřítka členění objektů a fasád). Součástí tohoto postupu bude i modernizace stávajících objektů, jejich revitalizace a v některých případech očištění a uvolnění dvorných traktů od nehodnotných přístaveb a vytvoření nových průchodů a paměti pěší zóny (s obchodním využitím).

*Oblast nových urbanistických útvarek (na území realizovaných plošných asanací):* Jedná se o ty části území, kde jsou v důsledku dřívějších plošných asanací uvolněny celé velké plochy, které jsou nyní v řešení navrženy k dostavbě solitérními objekty (s možným přiblížením k dřívějšímu tvaru stavebních bloků – dle možností a programu budoucích staveb). Je to především soubor objektů jižně od rajskej zahrady kostela Povýšení sv. Kříže a penzion v sousedství Špalíčku.

#### *Oblast předpokládaných asanací:*

Je to zejména objekt stávající tržnice a přemístění plochy mobilních stánků tržiště do náhradních prostor (řešeno variantně v centru města v oblasti ulic Kramářské a Školní).

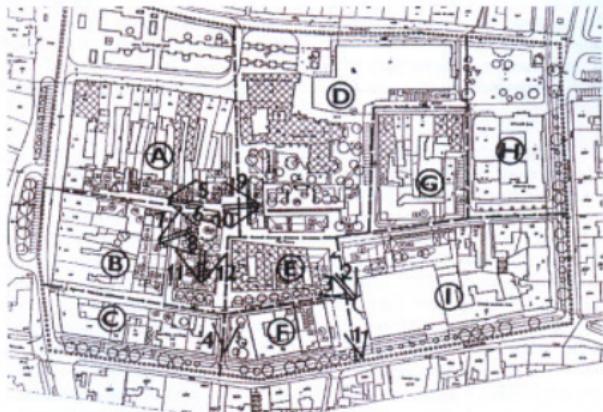
*Oblast bez předpokládaných změn:*

Jsou to hlavně bloky podél ulice Netušilovy, blok s objektem budovy Katastrálního úřadu a navrženou dostavbou v ulici hradební („F“), blok „D“ (stavba obchodního domu PRIOR, navržená autorem územního plánu k rekultivaci skladové části na straně přívrácené ke kostelu, blok „E“ (oblast Špalíčku, k němuž je navržena pouze na jeho východní straně nová přístavba – komerční využití s bydlením jako dostavba stávajících štítů a dokončení historických objektů Špalíčku novodobou architekturou a blok „I“ (škola a domy v nároží ulic Komenského a Netušilovy.

*Oblast dostavby stávajících objektů nově řešenými objekty:*

Jedná se o dostavbu Špalíčku novým objektem na východní straně (blok „E“), dále o dostavbu Společenského domu na severní straně (blok „I“) a o dostavbu bloku „F“ na východní straně (dostavba objektu nynější Zvláštní internátní školy novým objektem, bud' s využitím pro komerční účely a bydlení, nebo pro školní účely – navržený objekt je z převážné většiny umístěn na pozemku nynější školy, jen z malé části zasahuje do nynějšího pozemku města – půlkruhového náměstí před Společenským domem).

*Mapka centrální části města s vyznačením bloků*



#### A.05 Urbanistické a architektonické řešení

Návrh rozvoje centrální části města předpokládá doplnění porušené urbanistické struktury městského jádra ve smyslu platného územního plánu. V současné době je řešená část

města charakterizována volnými prázdnými plochami po bývalých asanacích. Dostavba ploch v historickém jádru je regulována plošně (stavební čáry) a prostorově (udaná výška zástavby, která by neměla výrazně převyšovat stávající domy). Cílem těchto kroků by měl být kompaktní obraz města, ve kterém se budou nové objekty či soubory objektů integrovat do stávajícího organismu s velkou mírou citlivosti a porozumění.

Urbanistickému návrhu předcházela analýza prostorových vztahů v městském centru, které jsou dány poměrně sevřeným způsobem zástavby na středověkých principech. Dále byly prověrovány směry pěších tahů, režim dopravy, rozložení stávajících funkcí v řešeném území.

Urbanistický koncept byl z hlediska širších vztahů konzultován a projednán s vlastníkem OD Prior. Investor předloženého návrhu i vlastník OD Prior jednají o vzájemné koordinaci obou investic a vzájemné spolupráci obou stran na propojení konceptu v urbanistických vztazích. Tato vize je zakotvena v základním urbanistickém konceptu s řešením pěších tras, dopravy, parkování, zásobování a rozložení jednotlivých funkcí.

Koncept lze územně rozdělit do 3 částí (směr jih – sever):

1. **Území ohrazené ulicemi Komenského, Na Spojece a Wolkerova (jižní část)**  
Jedná se převážně o volné plochy po bývalé sodovkárně. Tato zóna je využita v souladu s územním plánem jako dopravní náhradní pro odparkování osobních automobilů formou kapacitního podzemního parkingu. Po konzultaci s firmou Udimo byl z Wolkerovy ulice zvolen hlavní vjezd do suterenních parkovacích prostor. Řešené pozemky se nenacházejí na území městské památkové zóny, jsou však na území historicky dané stopy bývalého bloku, a proto jsou nové hmoty navržené s cílem dotvořit tento blok do kompaktního celku se zeleným volným vnitroblokiem, který reflekтуje původní princip zástavby. V této lokalitě se navrhuje nové společenské a kulturní zařízení, doplňkovými funkcemi jsou administrativa a obchod.
2. **Území mezi ulicemi Komenského, hradební a Křížkovského (střední část)**  
V současné době se na ploše nachází kulturní (společenský) dům, postavený již na asanovaných plochách v 70. letech minulého století. Jde prostorově o poměrně významný a nepfchlédnutelný objekt s kapacitním kulturním sálem s velkorysými nástupními plochami, parkovištěm a zásobovacím traktem, které se rozkládají na plochách bývalé blokové zástavby. Návrh počítá s jeho demolicí. Toto území je využito pro návrh hlavního obchodního centra. Z důvodu soudobých forem projektování je navrženo jako jeden objekt. V této části návrh překračuje limity dané územním plánem v otázce zadaných stavebních čar. Hmota objektu bude opticky dělena na menší celky, které reflekují původní dělení stavebních bloků a urbanistickou strukturu. Hlavní pěší tahy se objektem propisují ve formě pasáží. Hlavní vstupy v parteru jsou v Hradební ulici, Komenského a Křížkovského ulici (v ose ulice Lutinovy). Celý objekt bude mít třípodlažní suterén, z toho jeden obchodní (prodejna potravin s přímou vazbou na parking) a dva čisté parkovací. Hmota objektu bude řešena s velkou pozorností ke stávající objemové struktuře městského jádra, a to zejména v použití principů řešení střech, fasád, otovorů a výsledného dojmu městské stavby.

### **3. Plocha vymezená ulicemi Kostelní, Úprkova, Lutinova (severní část)**

Na této pozemcích je navržen objekt s převažující funkcí bydlení s atraktivní polohou v centru města a s možností vlastního parkování v jednopodlažním suterénu. Dnes na této plochách stojí stavba tržnice, která prostor dlouhodobě znehodnocuje a jejíž odstranění je opodstatněné. Nový dům bude navržen v jemně členěných hmotách, velká pozornost bude kladena tvarosloví střech použitým materiálům v kontextu s bezprostřední blízkostí jižní zdi rajské zahrady areálu kostela Povýšení sv. Kříže. Jde o nejcitlivější část návrhu z hlediska přístupu k dostavbě nových hmot. Půdorysný koncept nového objektu bude reflektovat historickou zástavbu tohoto území.

Na ploše přilehlé k ulici Lutinova za věžemi kostela a kaple se navrhuje tržiště, které by mělo zvýšit atraktivitu místa, udržet tradici klasického městského trhu a posilit pěší tahy směrem k hlavnímu náměstí. Mělo by se stát hlavním městským tržištěm se specifickou atmosférou s kamennými dlažbami, kvalitní drobnou architekturou a s umístěním mobilních prodejních stánků.

Vyústění nově posílené pěší trasy směrem od jihu k hlavnímu náměstí je u objektu Prior, který sice stojí ve stopě bývalých historických objektů, ovšem jako kompaktní stavba nerespektuje objemově ani provozně prostorové měřítko původní zástavby (uličky, vnitřní dvory). Část stavby dnešního Prioru nejbližše kostelu (zásobovací trakt prodejny potravin) vytváří velmi nepřívítavý prostor v těsné blízkosti hlavního náměstí Prostějova. Navržené řešení, které bylo prezentováno a projednáno s vlastníkem OD Prior, představuje zásadní změnu vnitřní prostorové koncepcie Prioru směrem k vytvoření přehledné obchodní galerie s novou hierarchií vstupů v parteru vzhledem k pěším tahům a k náměstí a prolomení nového vstupu v ústí Lutinovy ulice. (Nový vstup z parteru v ose náměstí T. G. Masaryka a E. Husserla, hlavní pasáž prochází podélou osou domu a kolmo k ní se napojuje nová z Lutinovy ulice. Změna polohy hlavních eskalátorů a osobního výtahu, v patře otevřená obchodní galerie s restaurací s výhledem do náměstí, možnost využití pflížející terasy s výhledem na starou radnici a kostel). Zásobovací uzel by se měl posunout směrem do nám. Sv. Čecha. Kromě reorganizace vnitřní struktury se počítá se změnou vnějšího vzhledu OD Prior.

### **A.06 Stavební program, provozní řešení**

Studie zahrnuje tyto plochy a funkce:

- Obchodní centrum, služby, stravování
- Kulturní a společenské centrum
- Administrativa
- Bydlení
- Parkování (pro stávající i nové funkce včetně řešení deficitu potřeb města)
- Městská tržnice
- Související technická infrastruktura, zásobování

### Obchod, služby, stravování

Tyto funkce jsou soustředěny především do hlavního objektu obchodního centra (území ad 2), které představuje blok mezi ulicemi Komenského a Křížkovského. Hlavní vstupy v parteru jsou z ulic Hradební, z Komenského v prodloužení ulice Na Spyce a z Křížkovského (v ose ulice Lutinovy). Navrhujeme jedno podzemní a dvě nadzemní obchodní podlaží. V prvním podzemí jsou obchodní plochy včetně kapacitní prodejny potravin, která by měla fungovat jako hlavní zdroj pro centrum města. Přízemí obchodní galerie protínají hlavní pěší tahy v řešeném území. Obchodní galerie ve 2. NP počítá také s provozem stravování, ať již formou fast foodu či restaurace s využitím výhledů na věže kostela či do Hradební ulice. Propojení se dvěma podzemními parkovacími podlažími je přes ústřední komunikační jádro, do 1.PP vedou travelatory (pro nákupní vozíky), do výšších eskalátorů. Součástí komunikačního systému pro všechny je osobní výtah.

Zásobování objektu je z ulice Křížkovského poblíž vytištění Demelovy ulice. V objektu je navržen vlastní zásobovací prostor oddělitelný do ulice vrata nebo roletou. V dispozičním řešení jsou naznačeny principy komunikačního systému pro všechny oddělené od zásobování a únikových cest. Parter hlavního objektu bude řešen s ohledem na kontext navazující historické zástavby. Hlavními principy bude komunikativnost, řešení otvorů, měřítko, použití materiálu, detaily. Interiér obchodní galerie bude prosvětlený denním světlem systémem střešních světlíků. Součástí obchodního centra jsou technologické provozy, které jsou situovány v podzemí (přístupné z parkovacích podlaží) a na střeše objektu, kde budou vytvářet strukturu jemně tvarovaných nástaveb.

Další obchodní plochy se navrhují v parterech všech ostatních navrhovaných objektů, tj. administrativní část – vstupy z ulice Wolkerova, kulturní centrum – vstup z Komenského a v parтерu bytového domu. Tyto obchodní plochy budou mít komornější charakter a tomu odpovídající náplň i klientelu. Mohou zde být také různé služby, stravování a jiné doplňkové městské funkce.

### Kulturní a společenské centrum

Stávající společenský a kulturní dům se navrhují k demolici, na jeho místě vyroste výše popsaná obchodní galerie. Nové kulturní centrum se přesouvá do nové polohy, jižně do místa po bývalé sodovkárně s napojením na ulici Komenského. Tento objekt bude sloužit jako multifunkční zařízení pro pořádání plesů, přednášek, kongresů, výstav, divadla, koncertů a jiných společenských akcí. Tomu odpovídá i dispoziční a předpokládané technické řešení.

Hlavní vstup do kulturní části je z Komenského ulice, vertikálně propojený s podzemním parkingem, hlavní foyer s napojením na multifunkční sál s galerií je ve 2.NP. Kapacita sálu bude min. 500 míst. Zásobování kulturního domu bude z ulice Komenského (kapacitní výtah, služební vstupy a schodiště do zázemí za pódiem sálu). Technologie budou umístěny a tvarově citlivě kapotovány na střeše objektu.

## Administrativa

Hlavní administrativní provozy jsou situovány v jižní poloze řešeného území (ad. 1). Samostatnou částí tvoří soubor objektů podél Wolkerovy ulice, z níž jsou orientovány dva hlavní vstupy s vertikálními komunikacemi. Partery jsou využity pro obchod a služby, dvě nadzemní podlaží, příp. podkroví, jako čisté administrativní plochy. Provozně jsou řešeny tak, aby se mohly pronajímat jako více samostatných jednotek.

Nároží ulic Na Spoje a Komenského je využito rovněž pro objekt s administrativní funkcí (parter je opět obchodní, první suterén jako zázemí administrativy - archiv). Jde o velmi atraktivní polohu v průhledu ulice Hradební v sousedství gymnázia a školy.

Možnou variantou využití části ploch určených pro administrativu je jejich využití pro rezidenční funkci.

## Bydlení

V souladu s územním plánem návrh studie počítá s doplněním funkce bydlení, jako nejvhodnější se jednoznačně nabízí prostor stávající tržnice, tj. plochy kolem klášterní zdi. Parter navrženého souboru objektů bude převážně obchodní, v dalších dvou nadzemních podlažích se navrhují byty. Předpokládá se využití podkrovních prostor. Koncept nabízí cca 25 bytů různých velikostních kategorií. V jednom parkovacím suterénu je umístěno cca 33 parkovacích stání a technologické prostory a sklepy pro byty. Vjezd rampou z Lutinovy ulice.

## Parkování

Jde o důležitou součást konceptu. Studie řeší parkovací kapacity pro navrhované funkce, tj. obchod, služby, stravování, kulturní funkce a částečně také pro potřeby města. V současné době z dostupných informací vyplývá, že centrum města má deficit parkovacích a odstavných stání v historickém jádru. Ten se ještě navýší postupnými dostavbami volných ploch po bývalých asanacích, které jsou dnes využity k parkování. Struktura řešení a zvolený parkovací systém mohou zabezpečit různé režimy parkování s oddělenými sekcemi, zejména pro obchodní a kulturní část, ale také např. pro rezidenty a zaměstnance centrální části města.

Hlavní vjezd do parkovacího suterénu je z Wolkerovy ulice. První parkovací suterén je pod částí společenského a kulturního centra (území ad 1) a skýtá 66 parkovacích stání. Zde je možno oddělit parkovací zóny pro návštěvníky kulturního centra (58) a pro zaměstnance a klienty administrativy (8). Vertikální komunikační jádro propojuje parking s kulturní částí.

Největší parkovací kapacity jsou soustředěny pod obchodní galerií. Jde o dva parkovací suterény (2.PP, 3.PP) s celkovou kapacitou 348 stání. Dopravně jsou propojené tunelem s rampami pod Komenského ulicí s prvním suterénem v části pod kulturním centrem. V centru dispozice je hlavní vertikální komunikační jádro (travelátory do 1.PP, výtahy), prostory jsou vybaveny systémem pěších cest a požárních úniků.

V případě potřeby je možno podzemní parking rozšířit pod obchodním centrem o další kapacity, které však už nebudou primárně určeny pro potřeby nového centra, tzn. výstavba takových dalších kapacit i jejich provozování by nebyly na náklady investora / provozovatele obchodního centra.

Výjezd z podzemního parkoviště je do ulice Komenského s možností odbočení do obou směrů (viz část Dopravní řešení).

## A.07 Dopravní řešení

Návrh dopravního řešení byl konzultován s firmou UDIMO, spol. s r.o. Ostrava, která je hlavním zpracovatelem dopravy pro město Prostějov.

### A.07.1 Stávající stav

Dopravní průzkum města Prostějova, UDIMO, červen 2006 – Průzkumy, rozbory a analýza současné dopravní situace)

Základní princip dopravní obslužnosti centra je založen na budování komunikační sítě města, která vytváří jeho radiálně okružní systém.

Z průzkumu statické dopravy na území historického jádra města vyplývá jeho neuspokojivý stav. Vedle sebe zde stojí různé režimy parkování jako zpoplatněná parkovací místa s parkovacími automaty nebo s výběrčím, vyhrazená parkovací místa pro konkrétní uživatele, nezpoplatněné parkovací plochy a to vše v těsné blízkosti nebo přijatelné docházkové vzdálenosti ke středu historického jádra města. Jakékoli změny v systému statické dopravy musí především zajistit jednotnost včetně jasného uspořádání a funkce navazujícího území. Současně by město mělo zvážit v rámci své celkové dopravní strategie regulaci (omezení) nabídky na přijatelnou míru, která zajistí hlavní funkce historického jádra. Z výsledků průzkumu v historickém jádru města lze odvodit, že ve sledovaném období 7 – 19 hod bylo evidováno celkem 3500 vozidel, což představuje obousměrně zatížení na vstupech do území 7000 vozidel / 12 hod.

Vlastní systémové řešení (způsob a forma regulování) pak musí především zajistit parkování a odstavování vozidel pro největší skupinu uživatelů, což jsou v současné době obyvatelé města, dále je nezbytná významná orientace zejména na návštěvníky města, potřebné je zajistit v přijatelné míře hospodářskou dopravu (firmy a organizace). Poměrně vysoký podíl skupiny zaměstnanců (zhruba 22%) by měl být uspokojen jako poslední, např. progresivní sazbou nebo vymíštěním na okraj historického jádra na nezpoplatněná parkoviště v navazujícím území. Z tohoto důvodu je nezbytné do celkového systému statické dopravy zakomponovat také navazující území, které se může stát „nárazníkem“ jako důsledek systémového řešení statické dopravy. Z pohledu využití území bude možné pokrýt další poptávku po odstavování vozidel především výstavbou parkovacích objektů. Průzkum zjistil průměrnou dobu parkování cca 2,75 hod. Z toho odvozený průměrný obrat na jedno parkovací místo je 3,4 – 3,9 vozidla.

Rozdělení skupin uživatelů v historickém jádru města :

obyvatel	44%
krátkodobý návštěvník	24%
dlouhodobý návštěvník	10%
zaměstnanec	22%

Dopravní průzkum města Prostějova, UDIMO, červenec 2006 – Prognóza dopravy

Dle tohoto průzkumu vychází pro rok 2025 mobilita dopravními prostředky 1,17 cest na osobu za den. Dále se předpokládá 30% růst dopravy do r. 2025. Rezervy ve výkonnosti křižovatok ukazují, že při předpokládaném růstu objemu dopravy nedojde k překročení jejich kapacit. Dle aktuálních informací se připravuje kruhová křižovatka Peterské náměstí, (Wolkerova, Újezd, Sádky) s propojením ulice Sádky, která se v navrhovaném konceptu stává důležitou komunikací pro výjezd vozidel z podzemního parkingu.

Atraktivnost historického jádra města prokázaly podrobnější analýzy přepravních vztahů ze směrového dopravního průzkumu. Např. rozbor vztahů ve vnějším městském území prokázaly, že přibližně 53% cest má cíl nebo zdroj ve vnitřním městském území. Dále analýzy vztahů ve vnitřním městském území hovoří, že zhruba 45% cest se realizovalo pouze přes 1 stanoviště.

Dopravní průzkum města Prostějova, UDIMO, leden 2007 – Posouzení dopravního řešení ulice Wolkerova v souvislosti s výstavbou parkovacího domu

Odstavná a parkovací stání jsou umístěna nejen v blízkosti historického centra ale i uvnitř jeho jádra. Zatíženou ulici je především ulice Sušilova a Komenského s návazností na ulici Netušilovu. Průzkumem byl potvrzen předpoklad vytížení parkovacích a odstavných stání na hranici kapacity. Kapacita odstavných a parkovacích stání byla vyčerpána cca od 9:00 do 15:00. Maximální počet stání byl stanoven na 421 vozidel. Tato kapacita nebyla v průběhu dne dosažena (nasčítáno maximálně 417 vozidel). Jedná se ovšem o počet stání vozidel, ve kterém jsou zahrnutá četná stání v rozporu s předpisy. Výrazným nedostatkem je především stání na chodníku na ulici Wolkerova. Tato plocha není pro stání vozidel upravena (především vjezdy a výjezdy z území).

Vyčerpání kapacity odstavných a parkovacích stání je nutné řešit. Dále se jedná o problém funkčních ploch, tedy neupravených parkovacích a odstavných stání k tomuto účelu užívaných a přístupu k nim tak, aby nepůsobily dopravní závady ani rizika v území. Vhodným způsobem odstranění této závad je koncepční vyřešení cenných funkčních ploch v blízkosti centra města. Dalším krokem by mělo být stanovení parkovací politiky v území centra města spojené se zvýšením kapacity odstavných a parkovacích stání.

Na ulici Wolkerova se uvažovala výstavba parkovacího domu s kapacitou cca 260 parkovacích stání. Tento parkovací dům, situovaný v místě proluky v blízkosti křižovatky Wolkerova – Tylova, navýší počet parkovacích a odstavných stání v území. Tato kapacita by vyvolala zvýšení intenzit dopravy na vjezdech i výjezdech z území i v něm.

## A.07.2 Doprava a pěší trasy - návrh

### Dopravní řešení

Návrh vychází z platného územního plánu a respektuje navržený dopravní skelet vnitřního města. Hlavní vjezd do parkovacího podzemí je situován z Wolkerovy ulice, vstupně ke křižovatce z Tylovou ulicí.

Městský silniční okruh ve městě jako dvoupruhová komunikace vykazuje v současné době intenzitu dopravy na hranici stávající výkonného provozu strategických křižovatek. Připravuje se rekonstrukce křižovatky Peterské náměstí na okružní s napojením na ulice Sádky, což vhodně zapadá do projektovaného zámléru. Wolkerova ulice se nachází v oblasti složitější dopravní zóny. Doporučuje se rozložit dopravní zátěž produkované centrem rozloženy na více distribučních uzlů. Přístup z Wolkerovy ulice je vhodný, výjezd ze stejného místa nevhodný. Navrhujeme se výjezd z ulice Komenského z důvodu větší přehlednosti na výjezdu při možnosti pravého i levého odbočení. Kromě toho se nezatíží stávající křižovatka Komenského - Na Spojce, kde by vznikla složitější dopravní situace v městě, kde se nachází pěší tah a hlavní vstup do nově navrhovaného objektu. Dle výsledků aktuální dopravní studie společnosti UDIMO je výjezd na ulici Komenského při navržené kapacitě funkční.

Rampy na vjezdu a výjezdu jsou jednosměrné, ostatní provoz v parkingu obousměrný. Podzemní parking počítá s vjezdem, výjezdem a parkováním osobních vozidel typu O2 a s minimálním podjezdovou výškou 2,4 m. Vnitřní rampy se sklonem 14°, respektive 13° v místech zakřivení.

Navržené kapacity: celkem 447 stání, z toho 406 v I.etapě, 8 ve II.etapě, 33 ve III. etapě, min. 5% stání pro osoby se sníženou schopností pohybu.

Zásobování hlavního objektu obchodního centra z ulice Křížkovského, předpokládají se nízkotonážní vozidla (max. 7 tun, délka do 12 m). Řešení umožňuje vjezd na vlastní zásobovací plochu s rampou oddělitelnou prostorově od ulice. Zásobování kulturního domu bude z ulice Komenského, předpokládají se menší četnosti než u obchodního centra. Zásobování Prioru se přesouvá do náměstí Sv. Čecha. Dále se navrhuje parkovací a technické podzemí bytového domu podél Uprkvy ulice, a to odbočením z ulice Lutinový.

Zásobování ostatních komerčních ploch v parterech se předpokládá přímo z ulice – v rámci organizovaného zásobování vnitřního města.

### Pěší trasy

Návrhu předcházela analýza pěších tras, které jsou dnes ve městě stabilizovány. Směrem od vnitřního městského okruhu z jižní strany k náměstí funguje propojení Wolkerovy ulice přes Kostelní přímo na hlavní náměstí. Tato trasa dnes prochází asanovanými plochami, na kterých se dnes většinou nachází parkovací a odstavná stání pro vnitřní město. Druhá silná pěší trasa, na které je postaven koncept této studie, je od Wolkerovy přes ulici Na Spojce, v jejím prodloužení k ulici Hradební

a odtud pasáží navrhovaného obchodního domu (dnes před hlavním vstupem do Společenského domu), Lutinovou ulicí k Prioru. Dnes je objekt Prioru obrácen zády a vytváří „špunt“ pro plnohodnotné vyústění tohoto pěšeho tahu, nové řešení zásadně mění tuto koncepci ve smyslu prolomení parteru Prioru vnitřními pasážemi i v exteriéru podél obnovených fasád.

#### Záměr Prostějov - výpočet parkovacích kapacit dle ČSN 73 6110

<i>Účel</i>	<i>účelová jednotka</i>	<i>počet úč.j.</i>	<i>počet úč.j. /1 stání</i>	<i>potřebný počet stání</i>
Supermarket	prodejný plocha m <sup>2</sup>	1 300	25	52
retail (jednotlivá prodejna)	prodejný plocha m <sup>2</sup>	13 140	50	263
společenský sál	sedadla	500	6	83
kanceláře s malou návštěvností	kancelářská plocha m <sup>2</sup>	2 110	35	60
<b>C e l k e m</b>				<b>458</b>
byty do 100 m <sup>2</sup>	počet bytů	14	1	14
byty nad 100 m <sup>2</sup>	počet bytů	9	0,5	19
<b>C e l k e m</b>				<b>33</b>

$$N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_p \cdot K_p$$

N potřebný počet stání pro posuzované stavby  
 $k_a$  součinitel vlivu automobilizace = 1  
 $O_0$  základní počet stání, které se neupravují = 315 pro I. etapu  
 $P_0$  základní počet stání, která se redukuje = 143  
 $k_p$  součinitel redukce počtu stání pro obce do 50 000 obyvatel v historickém jádru = 0,4  
 poznámka: úprava se netýká parkovacích stání pro prodejní účely a bydlení, tj. 315 stání

$$N = 315 + 143 \cdot 0,4 = 315 + 58 = 373 \text{ stání} \dots \text{pro I. a II. etapu (obchodní a kulturní centrum, administrativa)}$$

N = 33 ..... pro III. etapu (bytový dům)

Závěr: I. a II. etapa: výpočtový počet stání: 373, navržený počet stání 414, tj. 41 navíc  
III. etapa: výpočtový počet stání: 33, navržený počet stání 33

#### A.08 Etapizace

V souladu se Záměrem vypisovatele a potřeb investora je návrh řešení s ohledem na realizaci v několika etapách:

I. etapa / A1, A2	Obchodní centrum, Kulturní centrum <i>(obchodní galerie mezi ulicemi Komenského – Křížkovského, společenský a kulturní dům přiléhající k ulici Komenského, vjezd do parkingu z Wolkerovy ulice, podzemní parking)</i>
II. etapa / B	Administrativa <i>(nároží Komenského – Na Spojce)</i>
III. etapa / C	Bytový dům, tržnice <i>(objekt podél klášterní zdi včetně parkovacího suterénu, tržnice za věžemi kostela a kaple)</i>
IV. etapa / D	Multifunkční objekt <i>(proluky podél Wolkerovy ulice)</i>

#### A.09 Zastavěnost území, využití území

<u>Zastavěnost území</u>		
zadání	celková využitelná plocha .....	15 557 m <sup>2</sup> / 100%
návrh	nadzemní objekty .....	10 280 m <sup>2</sup> / 66%
	<u>podzemní objekty</u> .....	<u>1 595 m<sup>2</sup> / 10%</u>
	návrh celkem .....	11 875 m <sup>2</sup> / 76%

<u>Využití území</u>	
- Obchod, služby, stravování	
- Kultura, společenské funkce	
- Administrativa	
- Bydlení	
Parkování (pro navrhované funkce včetně řešení deficitu potřeb města)	

#### A.10 Tabulky kapacit

Bilance jednotlivých etap vycházejí z podrobnosti prezentované dokumentace. V dalších stupních budou dále zpřesňovány.

BILANCE PLOCH - VENKOVNI PLOCHY					
	II. Etapa	III. Etapa	IV. Etapa		$\Sigma$
Komunikace	70	0	510	40	620
Chodníky	1700	0	670	270	2640
Zeleň	0	0	245	280	525
Zelená střecha	900	0	625	150	1675
$\Sigma$	2670	0	2050	740	5460

Podlaží	BILANCE PLOCH						$\Sigma$								
	I. etapa (obchodní centrum, kulturní centrum)				PARKING										
	OBCHODNÍ PLOCHY		OSTATNÍ PLOCHY		Obchodní centrum	Kulturní centrum									
	Retail	Supermarket	Pasáž	Komunikace	Technologie	Správa centra, zázemí	Plocha	Počet stání	Spojovací tunel	Plocha	Počet stání	Kultura	Retail		
4.PP															0
3.PP				320	70		5690	179							6080
2.PP				310	390		5430	169	230						6130
1.PP	3570	1300	650	450	120					2460	58	70			8620
1.NP	4250		640	290	300	70						420	630		6600
2.NP	4380		410	450	50	230							1150		6670
3.NP													840		840
STRECHA				180	1130	200									1510
$\Sigma$	12200	1300	1700	2000	2060	500	11120	348	230	2460	58	2480	630		36450
$\Sigma$ GFA	13500			5280			11120			2460			3110		
$\Sigma$			19760							13580					
$\Sigma$				30880									5570		
$\Sigma$							36450								

Podlaží	BILANCE PLOCH						$\Sigma$	
	II. etapa (administrativní)				PARKING			
	OBCHODNÍ PLOCHY		OSTATNÍ PLOCHY		Plocha	Počet stání		
	Retail	Office	Komunikace	Technologie				
1.PP			130	50		190	8	378
1.NP		310		50				360
2.NP			310	50				360
3.NP			310	50				360
STRECHA								0
$\Sigma$		750	200	0	190	8		1458
$\Sigma$ GFA		750		200		190		
$\Sigma$			950			190		

Podlaží	BILANCE PLOCH III. etapa (bytový dům)						Σ	
	OBCHODNÍ PLOCHY			OSTATNÍ PLOCHY		PARKING		
	Retail	Byty	Komunikace	Technologie, sklepy	Plocha	Počet stání	Tržnice	
1.PP				120	890	930	33	1940
1.NP	1040			285		85		1410
2.NP		1205		150				1355
3.NP		1040		130				1170
STŘECHA		500						500
Σ	1040	2745	685	890	1015	33		6375
Σ GFA	1040		4320		1015		900	
Σ		5360			1015			
Σ			6375					

Podlaží	BILANCE PLOCH IV. etapa (multifunkční objekt)						Σ		
	OBCHODNÍ PLOCHY			OSTATNÍ PLOCHY		PARKING			
	Retail	Office	Komunikace	Technologiesk lepy	Plocha	Počet stání			
1.PP					200			200	
1.NP	790			160				950	
2.NP		680		160				840	
3.NP		680		160				840	
STŘECHA								0	
Σ	790	1360	480		200	0	0	2830	
Σ GFA	790	1360		680		0			
Σ		2830				0			
Σ			2830						

#### E. Základní obchodní podmínky nájmu a prodeje Dotčených nemovitostí

Účastník nabízí kupní cenu všech Dotčených nemovitostí ve vlastnictví města Prostějova uvedených v Návrhu a zadávacích podmínkách ve výši 50.000.000 Kč. Pokud bude treba určit cenu nemovitosti na 1m<sup>2</sup> pozemku, Účastník souhlasí s tím, aby byla určena na základě existujícího znaleckého posudku, případně dodatečného posudku pro pozemky tvorící Dotčené nemovitosti, které nebyly součástí původních zadávacích podmínek Záměru.

Účastník nabízí nájemné ve výši 30 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné zaplacené do doby uzavření kupní smlouvy, bude odečteno od kupní ceny.

#### F. Odborný odhad celkových investičních nákladů na realizaci Záměru a způsob zajištění financování Záměru

Odborný odhad veškerých investičních nákladů je součástí Přflohy č.5. V souladu se zadávacími podmínkami byl Návrh vypracován v součinnosti autorizovaného architekta a

investora (Účastníka). Toto je doloženo jejich čestným prohlášením, jež je Přílohou č.4. Odborný odhad stavebních nákladů, který je součástí Přílohy č.6, byl vypracován Ing. Martinem Krupauerem a Ing.Arch. Jiřím Stříteckým (Atelier 8000 spol. s r.o.) ve spolupráci s cenovým konzultantem.

Celkový objem investičních nákladů činí 1.243.910.000 Kč (včetně kupní ceny nemovitostí a DPH příslušné k této nákladům).

Účastník zajistí financování investičního záměru prostřednictvím obvyklé kombinace vlastních a úvěrových zdrojů. Významná část přípravných prací bude financována z vlastních zdrojů s tím, že Účastník předpokládá oslovit seniorní věřitele v období kolem vydání rozhodnutí o umístění stavby. Účastník zamýšlí využít úvěrové možnosti na trhu při zohlednění pravidel nízké kapitalizace a strukturovat financování takovým způsobem, aby byla zajištěna proveditelnost celé investice a optimalizována vnitřní míra výnosu vložené investice.

Jak vyplývá i z přiloženého resumé a referencí (viz Příloha č.3), mají osoby s Účastníkem majetkově či osobně spřízněné velmi rozsáhlé a mnohaleté zkušenosti se strukturováním podobných i podstatně rozsáhlejších investic. Tím je zajištěna věrohodnost, efektivita i reálnost investičního návrhu a finanční způsobilost Účastníka tento Návrh realizovat.

#### **G. Harmonogram organizace stavební přípravy a výstavby Záměru včetně časového plánu realizace a případné etapizace**

Realizace Návrhu je předpokládána v etapách maximálně dle jednotlivých staveb, tedy obchodní centrum (A1) a společenské centrum (A2) se související maloobchodní plochou a parkovací plochou, multifunkční domy (B,C,D). Etapy realizace těchto multifunkčních domů se zároveň mohou překrývat.

Etapizace Návrhu je vyjádřena v předběžných harmonogramech, které tvoří Příloha č.7 a tyto harmonogramy jsou v souladu s maximálními možnými lhůtami popsanými v závazných požadavcích a doporučeních Vyhlašovatele. Harmonogramy byly vypracovány v součinnosti autorizovaného architekta a investora (Účastníka). Toto je doloženo jejich čestným prohlášením v Příloze č.4.

#### **H. Závazné požadavky vyhlašovatele**

Účastník se tímto vyjadřuje k závazným požadavkům a doporučením Vyhlašovatele uvedeným v zadávacích podmínkách Záměru:

- Předkládaný záměr investor předem projedná s NPÚ – respektování městské památkové zóny; k záměru bude přiloženo rámcové stanovisko NPÚ.*

Účastník svůj Návrh projednal s NPÚ Olomouc, kdy předmětem jednání byla odborná konzultace rozpracovaného Návrhu Účastníka. Záznam z jednání mezi

NPÚ Olomouc a zástupcem Účastníka, společnosti Atelier 8000 spol. s r.o. ze dne 4.3.2009 je Přílohou č.8.

- b) *Řešení musí respektovat základní architektonickou strukturu lokality centra města Prostějova.*

Návrh respektuje a vychází ze základní architektonické struktury lokality a to především urbanistického tvarosloví starého židovského města, malých bloků náměstí a nepravidelných ulic.

Návrh vychází z požadavků Územního plánu a Regulačního plánu centrální městské zóny. Navržené objekty doplňují plochy po bývalých asanacích a dotvářejí porušenou urbanistickou strukturu historického jádra. Velká pozornost je věnována prokreslení původních bloků ve hmotách, použití tvarosloví střech, kompozice fasád a použitých materiálů.

- c) *Vedle zajištění parkovacích míst pro novou výstavbu je třeba zajistit i maximálně možnou parkovací kapacitu.*

Návrh předpokládá parkovací kapacitu o přibližně 447 parkovacích stání, z nichž cca 414 je plánováno v rámci obchodního a společenského centra a 33 pro bytový dům. Požadovaná kapacita parkovacích stání pro obchodní a společenské centrum dle příslušné vyhlášky činí 373 parkovacích míst. Návrh tak zajišťuje 41 parkovacích míst nad rámec požadovaných kapacit. V případě potřeby je možno podzemní parking rozšířit o další kapacity, které však už nebudu primárně určeny pro potřeby nového centra, tzn. výstavba takových dalších kapacit i jejich provozování by nebyly na náklady investora/provozovatele obchodního centra. Parkování pod bytovým domem je určeno pouze pro rezidenty.

- d) *Součástí záměru bude komplexní dořešení dopravní infrastruktury v této lokalitě.*

Návrh respektuje dopravní skelet vnitřního města a vychází z platného územního plánu. Snaží se o maximální optimalizaci a rozložení budoucí dopravní zátěže produkované centrem rozložením na více distribučních uzlů. Zároveň se Návrh zaměřuje na vytvoření plnohodnotných tras pro pěší.

- e) *Součástí navržené výstavby bude společenské centrum s kapacitou sálu min. 500 lidí.*

Součástí Návrhu je i nové společenské centrum, jež s kapacitou 500 míst bude sloužit jako multifunkční zařízení pro pořádání plesů, přednášek, kongresů, výstav, divadel, koncertů a jiných společenských akcí.

- f) *Pro potřeby posouzení záměru se požaduje vypracování konkrétního etapového řešení, které upřesní funkční využití a objemové řešení objektů ve vztahu k okolní zástavbě.*

V souladu se Záměrem vypisovatele a potřeb investora je návrh řešen s ohledem na realizaci v několika etapách:

I. etapa / A1, A2	Obchodní centrum, Kulturní centrum (obchodní galerie mezi ulicemi Komenského – Křížkovského, společenský a kulturní dům pfiléhající k ulici Komenského, vjezd do parkingu z Wolkerovy ulice, podzemní parking)
II. etapa / B	Administrativa (nároží Komenského – Na Spojce)
III. etapa / C	Bytový dům, tržnice (objekt podél klášterní zdi včetně parkovacího suterénu, tržnice za věžemi kostela a kaple)
IV. etapa / D	Multifunkční objekt ( <i>proluky podél Wolkerovy ulice</i> )

g) *V případě, že do záměru budou začleněny i nemovitosti ve vlastnictví třetích osob, je nutné uvést, jakým způsobem bude dořešeno vlastnictví k těmu nemovitostem, včetně závazného termínu majetkovářního dořešení.*

V souladu se zadávacími podmínkami Návrh předpokládá začlenění a využití pozemků p.č. 101/1 a p.č. 101/2 v k.ú. Prostějov. Protože město Prostějov disponuje pouze 4/10 spoluvelastnickým podílem k tému pozemků a přesto je v zadávacích podmínkách Záměru začlenilo mezi vymezené nemovnosti, předpokládáme, že město Prostějov na své náklady zajistí všechna potřebná vlastnická práva tak, aby oba výše uvedené pozemky mohly být součástí projektu a předmětem smluv uzavíraných s investorem (Účastníkem). Účastník je připraven s městem Prostějov spolupracovat na majetko-právním vypořádání s ostatními spoluvelastníky těchto pozemků. Účastník předpokládá, že majetkovářní vypořádání bude dokončeno do 31.12.2009.

Účastník projednal svůj Návrh s vlastníkem OD Prior, který se nachází v bezprostřední blízkosti Dotčených nemovitostí. Účastník a OD Prior jednají o vzájemné spolupráci a koordinaci tohoto Návrhu a budoucí přestavby OD Prior tak, aby bylo dosaženo maximální synergie obou projektů především z hlediska městského urbanismu a sítě nabídky služeb občanům města Prostějova. Návrh Účastníka není podmíněn realizací přestavby OD Prior, která je na Návrhu Účastníka nezávislá a může, avšak nemusí, být součástí finálního řešení urbanismu městského centra.

h) *Vybraný účastník je povinen:*

- *do 12-ti měsíců ode dne uzavření nájemní smlouvy požádat o EIA,*
- *do 6-ti měsíců od vydání EIA, nejpozději však do 24 měsíců od uzavření nájemní smlouvy, požádat o vydání územního rozhodnutí,*
- *do 6-ti měsíců od vydání pravomocného územního rozhodnutí požádat o vydání stavebního povolení,*
- *do 12-ti měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení zahájit výstavbu,*
- *do 12-ti měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení uzavřít kupní smlouvu, do té doby bude s vybraným účastníkem uzavřena nájemní smlouva a smlouva o budoucí kupní smlouvě.*

Účastník přijímá tyto požadavky Vyhlášovatele v plném rozsahu.

- i) *Veškeré pozemky zastavěné komunikacemi a infrastrukturou a veřejné plochy budou bezúplatně převedeny do vlastnictví města Prostějova.*

Účastník souhlasí s tímto požadavkem Vyhlašovatele.

Alternativně Účastník navrhuje, aby pozemky zastavěné komunikacemi a infrastrukturou a veřejné plochy nebyly předmětem kupní smlouvy a nebyly tudíž nikdy převedeny do vlastnictví Účastníka. Město Prostějov tím nikdy ani na okamžik neztratí kontrolu nad vlastnictvím těchto ploch. Po získání stavebního povolení na projekt (tedy před uzavřením kupní smlouvy podle výše uvedeného postupu) lze totiž připravit geometrické plány, které určí a rozdělí všechny pozemky na 2 kategorie: (1) komerční pozemky (tedy ty, které budou v rámci projektu zastavěny komerční výstavbou) a (2) nekomerční pozemky – tedy pozemky zastavěné komunikacemi a infrastrukturou a veřejné plochy. Předmětem kupní smlouvy mezi městem Prostějovem a investorem (Účastníkem) by pak byly pouze komerční pozemky, nekomerční pozemky by zůstaly ve vlastnictví města Prostějova. K nekomerčním pozemkům by pak (pravděpodobně) bylo nutno zřídit bezúplatná věcná břemena k uložení, opravě a údržbě infrastrukturních sítí.

## I. Sumarizace Návrhu z hlediska hodnotících kritérií

- a) *Celková architektonicko-urbanistická koncepce návrhu (váha 50 %)*  
- podlažnost  
- zastavěnost území  
- využití území

Podlažnost, zastavěnost a využití území jsou reflektovány v tabulkách bilancí ploch uvedených pod písm. D – Popis architektonicko-urbanistického řešení předmětné lokality tohoto Návrhu. V rámci dalších stupňů projektové dokumentace bude docházet k dalším zpřesněním a úpravám těchto parametrů.

- termíny dokončení výstavby, etapizace, smluvní garance k realizaci

Účastník garantuje následující realizaci:

- do 12-ti měsíců ode dne uzavření nájemní smlouvy požádat o EIA,
- do 6-ti měsíců od vydání EIA, nejpozději však do 24 měsíců od uzavření nájemní smlouvy, požádat o vydání územního rozhodnutí,
- do 6-ti měsíců od vydání pravomocného územního rozhodnutí požádat o vydání stavebního povolení,
- do 12-ti měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení zahájit výstavbu,
- do 12-ti měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení uzavřít kupní smlouvu, do té doby bude s vybraným účastníkem uzavřena nájemní smlouva a smlouva o budoucí kupní smlouvě.

- *počet veřejných parkovacích míst*

Obchodní a společenské centrum předpokládá výstavbu 414 parkovacích míst, která budou sloužit pro veřejné účely. V případě potřeby je možno podzemní parking rozšířit o další kapacity, které však už nebudou primárně určeny pro potřeby nového centra, tzn. výstavba takových dalších kapacit i jejich provozování by nebyly na náklady investora/provozovatele obchodního centra.

b) *Ekonomická reálnost investičního návrhu (váha 40 %)*

- *celkový objem investovaných prostředků*
- *finanční způsobilost a reference*
- *věrohodnost, efektivita a reálnost investičního návrhu*

Odborný odhad veškerých investičních nákladů je součástí Přílohy č.5. V souladu se zadávacími podmínkami Záměru byl vypracován v součinnosti autorizovaného architekta a investora. Toto je doloženo jejich čestným prohlášením v Příloze č.4, dále odborný odhad stavebních nákladů je součástí Přílohy č.6 a byl vypracován Ing. Martinem Krupauerem a Ing.Arch. Jiřím Stříteckým (Atelier 8000 spol. s r.o.) ve spolupráci s cenovým konzultantem.

Celkový objem investičních nákladů činí 1.243.910.000 Kč (včetně kupní ceny nemovitostí a DPH příslušné k témto nákladům).

Účastník zajistí financování investičního záměru prostřednictví obvyklé kombinace vlastních a úvěrových zdrojů. Významná část přípravných prací bude financována z vlastních zdrojů s tím, že Účastník předpokládá oslovit seniorní větřitele v období kolem vydání rozhodnutí o umístění stavby. Účastník zamýšlí využít úvěrové možnosti na trhu při zohlednění pravidel nízké kapitalizace a strukturovat financování takovým způsobem, aby byla zajištěna proveditelnost celé investice a optimalizována vnitřní míra výnosu vložené investice.

Jak vyplývá i z píšloženého resumé a referenc (viz Příloha č.3), mají osoby s Účastníkem majetkově či osobně spřízněné velmi rozsáhlé a mnohaleté zkušenosti se strukturací podobných i podstatně rozsáhlejších investic. Tím je zajištěna věrohodnost, efektivita i reálnost investičního návrhu a finanční způsobilost Účastníka tento Návrh realizovat.

Ekonomické zdůvodnění projektu vychází z odborného odhadu stavebních i ostatních investičních nákladů, na straně výnosové pracuje s mřírami kapitalizace dosažitelnými na stávajícím investičním trhu v transakcích s institučními investory a hladinami nájemného stanovenými ze srovnatelných obchodních center. Bytové a administrativní domy/plochy jsou kalkulovány na základě obvyklé výše výnosů z prodeje či pronájmu takových ploch.

- c) *Navrhovaná kupní cena nemovitostí (váha 10 %)*  
- *minimální cena nemovitostí je stanovena ve výši ceny obvyklé dle zpracovaného znaleckého posudku a činí 48.821.956 Kč.*  
- *nájemné bude stanoveno ve výši 30 Kč/m<sup>2</sup>/rok a bude odečteno od kupní ceny.*

Účastník nabízí kupní cenu všech Dotčených nemovitostí ve vlastnictví města Prostějova uvedených v Návrhu a zadávacích podmínkách ve výši 50.000.000 Kč. Pokud bude třeba určit cenu nemovitostí na 1m<sup>2</sup> pozemku, Účastník souhlasí s tím, aby byla určena na základě existujícího znaleckého posudku, případně dodatečného posudku pro pozemky tvořící Dotčené nemovitosti, které nebyly součástí původních zadávacích podmínek Záměru.

Účastník nabízí nájemné ve výši 30 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné zaplacené do doby uzavření kupní smlouvy, bude odečteno od kupní ceny.

## J. Doklady o splnění všech kvalifikačních předpokladů

Veškeré doklady o splnění kvalifikačních předpokladů jsou uvedeny v následujících dokumentech obsažených v Přílohách, jež jsou nedílnou součástí textové části tohoto Návrhu.

- Čestná prohlášení o základních kvalifikačních předpokladech, Příloha č.2
- Čestná prohlášení o technických kvalifikačních předpokladech, Příloha č.3
- Společné prohlášení Účastníka a architekta (včetně příloh), Příloha č.4
- Výpis z obchodního rejstříku Účastníka a související doklady, Příloha č.1
- Oprávnění k podnikání Účastníka a související doklady, Příloha č.1

## K. Přílohy

Příloha č.1: Výpis z obchodního rejstříku Účastníka, spolu s doklady upravující změny údajů zapsaných v tomto výpisu

Příloha č.2: Čestná prohlášení o základních kvalifikačních předpokladech

Příloha č.3: Čestná prohlášení o technických kvalifikačních předpokladech

Příloha č.4: Čestné společné prohlášení Účastníka a architekta (včetně příloh)

Příloha č.5: Odborný odhad veškerých investičních nákladů

Příloha č.6: Odborný odhad stavebních nákladů

Příloha č.7: Harmonogramy

Příloha č.8: ZáZNAM z jednání mezi NPÚ Olomouc a zástupcem Účastníka, společnosti Atelier 8000 spol. s r.o. ze dne 4.3.2009

Příloha č.9: Vyjádření Odboru správy majetku města, Městského úřadu v Prostějově, ze dne 27.2.2009 a 10.3.2009

V Olomouci dne 31.3.2009

MANTHELLAN a.s.

Podpis:

Jméno: Richard Morávek

Funkce: člen představenstva



V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ostravě  
oddíl B, vložka 10064

Datum zápisu: 7.prosince 2007

Obchodní firma: MANTHELLAN a.s.

Sídlo: Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00

Identifikační číslo: 282 05 618

Právni forma: Akciová společnost



Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán - představenstvo:

člen představenstva: Richard Morávek, r.č. 700326/5764

Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00

den vzniku funkce: 20.prosince 2007

Jméinem společnosti jedná představenstvo, a to tak, že navenek za něj jedná jménem společnosti jediný člen představenstva.

Dozorčí rada:

předseda: Helena Morávková, r.č. 715223/4606

Olomouc, Kašparova 562/9, PSČ 779 00

den vzniku funkce: 20.prosince 2007

den vzniku členství v dozorčí radě: 20.prosince 2007

člen: Aleš Hubáček, r.č. 690729/5318

Litovel, Masarykova 765/10, PSČ 784 01

den vzniku členství v dozorčí radě: 20.prosince 2007

člen: Ivan Gerší, r.č. 541208/3160

Samotíšky, Pod Kopečkem 347/27, PSČ 783 51

den vzniku členství v dozorčí radě: 20.prosince 2007

Jediný akcionář:

Richard Morávek, r.č. 700326/5764

Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00

Akcie:

10 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč

Placeno: 100 %

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

Číslo výpisu: 36522/2009



Vyhodobil: Hřebíčková Iveta

Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady  
společnosti MANTHELLAN a.s.,  
se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064  
(dále jen „Společnost“)  
učiněného dne 20.3.2009 v sídle Společnosti

Přítomni: Richard Morávek, Luděk Schmidt, Helena Morávková, Adam Rakovský

Já, Richard Morávek, r.č. 700326/5764, bytem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, jediný akcionář  
Společnosti přijímám v působnosti valné hromady následující rozhodnutí:

„Jmenuji s účinností od 1.7.2009 do funkce členů představenstva Společnosti (i) pana Mgr. Ludka  
Schmidta, r.č. 690929/0179, Praha 4, K Lipinám 1974/7, PSČ 140 00, a (ii) pana JUDr. Adama Rakovského,  
r.č. 760717/5708, Brno – Bohunice, Švermová 279/14, PSČ: 625 00.“

.....  
**Richard Morávek**

Potvrzuji, že shora uvedené rozhodnutí jediného akcionáře Společnosti, učiněné v působnosti valné hromady  
Společnosti, bylo doručeno představenstvu Společnosti.

.....  
**Richard Morávek**  
člen představenstva Společnosti

Potvrzuji, že shora uvedené rozhodnutí jediného akcionáře Společnosti, učiněné v působnosti valné hromady  
Společnosti, bylo doručeno dozorčí radě Společnosti. Potvrzuji, že při učinění tohoto rozhodnutí předložil jediný  
akcionář všechny akcie společnosti **MANTHELLAN a.s.** (10 kusů kmenových listinných akcí na majitele o  
jmenovité hodnotě 200.000,- Kč jedna).

.....  
**Helena Morávková**  
předseda dozorčí rady Společnosti

Se jmenováním do funkce člena představenstva souhlasím:

.....  
**Mgr. Luděk Schmidt**

.....  
**JUDr. Adam Rakovský**

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ  
BÝVALÉHO JEDINÉHO AKCIONÁŘE**

Já, **Richard Morávek**, r.č. 700326/5764, bytem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00

tímto čestně prohlašuji,

že k dnešnímu dni nejsem jediným akcionářem obchodní společnosti

**MANTHELLAN a.s.**

se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ 282 05 618

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě – pobočkou v Olomouci, oddíl B, vložka 10064.

Na základě toho souhlasím s výmazem mojí osoby coby jediného akcionáře společnosti MANTHELLAN a.s. z obchodního rejstříku. Dále se výslovně zavazuji, že přínejmenším do dne provedení výmazu výše uvedené skutečnosti z obchodního rejstříku se opětovně nestanu jediným akcionářem společnosti MANTHELLAN a.s.

V Olomouci dne 23. 3. 2009

.....  
Richard Morávek



Magistrát města Olomouce  
Odbor živnostenský  
779 11 Olomouc, Hynaisova 10

Č. j. SmOl/Živn/53/01981/2009/SI

## Výpis z živnostenského rejstříku

Obchodní firma: MANTHELLAN a.s.  
Sídlo: tř. Svobody 956/31, 779 00, Olomouc  
Identifikační číslo: 28205618

### Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  
Obory činnosti: Realitní činnost, správa a údržba nemovitosti  
Vznik oprávnění: 25.03.2009  
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Magistrát města Olomouce

V Olomouci dne 26.03.2009

*Mr. Z. Machálíček*  
Mgr. Zdeněk Machálíček  
vedoucí živnostenského úřadu



odde ověřovací knihy Magistrátu Města Olomouce  
č. v. vidimace 67/0457/2009/label  
mimo upřímné - částečný opis / kopie  
psanouci 1 stranu  
zahras došovně s předloženou listinou, z níž byla  
ofizena, a tato listina je  
vopisem, ověřenou vidinovanou listinou, opisem nebo kopii  
ofizenu za spisu, stenopisem,  
psanouci 1 stranu.

/ Olomouci dne 26.3.2009

Vidimaci provedila  
Alice Albrechtová



## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

(k odst. 4.1. písm. a) a odst. 4.1.1. zadávacích podmínek Záměru)

Uchazeč, společnost **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064

tímto čestně prohlašuje, že:

- a) není, ani členové jeho statutárních orgánů nejsou, řádnými členy ani náhradníky hodnotící komise ve věci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- b) nebyl, ani členové jeho statutárních orgánů nebyli, pravomocně odsouzen(i) pro trestný čin spáchany ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímožného uplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) nebyl, ani členové jeho statutárních orgánů nebyli, pravomocně odsouzen(i) pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání účastníka podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- d) nenaplnil, ani členové jeho statutárních orgánů nenaplnili, skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu,
- e) na jeho majetek není prohlášen konkurs nebo návrh na prohlášení konkursu nebyl zamítnut pro nedostatek majetku účastníka ani vůči němuž není povoleno vyrovnání nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů,
- f) není v likvidaci,
- g) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky,
- h) nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění,
- i) nemá nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a
- j) nebyl v posledních 3 letech pravomocně disciplinárně potrestán či mu nebylo pravomocně uloženo kárné opatření podle zvláštních právních předpisů.

V Olomouci dne 30.3.2009

**MANTHELLAN a.s.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Richard Morávek

Funkce: člen predstavenstva

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**  
(k odst. 4.1. písm. a) a odst. 4.1.1. zadávacích podmínek Záměru)

**Richard Morávek**, člen představenstva uchazeče, společnosti **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064

tímto čestně prohlašuje, že:

- a) není řádným členem ani náhradníkem hodnotící komise ve věci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- b) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchán ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podfiktivní, pfijmání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání účastníka podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- d) nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu.

V Olomouci dne 30.3.2009

**Richard Morávek**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: Richard Morávek

## **ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**

(k odst. 4.1. písm. a) a odst. 4.1.1. zadávacích podmínek Záměru)

**Luděk Schmidt**, člen představenstva (od 1.7.2009) uchazeče, společnosti **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064

této čestně prohlašuje, že:

- a) není řádným členem ani náhradníkem hodnotící komise ve věci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- b) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podfiktivity, přijímání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úverového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání účastníka podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- d) nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu.

V Praze dne 30.3.2009

**Luděk Schmidt**

Podpis:   
Jméno: Luděk Schmidt

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**  
(k odst. 4.1. písm. a) a odst. 4.1.1. zadávacích podmínek Záměru)

**Adam Rakovský**, člen představenstva (od 1.7.2009) uchazeče, společnosti **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddil B, vložka 10064

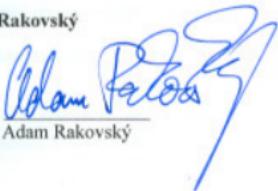
tímto čestně prohlašuje, že:

- a) není řádným členem ani náhradníkem hodnotící komise ve věci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- b) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spácháný ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřimělého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlázení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání účastníka podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlázení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- d) nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu.

V Praze dne 30.3.2009

**Adam Rakovský**

Podpis:



Jméno: Adam Rakovský

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**  
(k odst. 4.1. písm. a) a odst. 4.1.1. zadávacích podmínek Záměru)

**Helena Morávková**, člena dozorčí rady uchazeče, společnosti **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064

**tímto čestně prohlašuje, že:**

- a) není řádným členem ani náhradníkem hodnotící komise ve věci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- b) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podfictivitě, přijímání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání účastníka podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- d) nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu.

V Olomouci dne 30.3.2009

**Helena Morávková**

Podpis:   
Jméno: Helena Morávková

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**  
(k odst. 4.1. písm. a) a odst. 4.1.1. zadávacích podmínek Záměru)

**Aleš Hubáček**, člen dozorčí rady uchazeče, společnosti **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064

**tímto čestně prohlašuje, že:**

- a) není řádným členem ani náhradníkem hodnotící komise ve věci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- b) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání účastníka podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- d) nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu.

V Olomouci dne 30.3.2009

**Aleš Hubáček**

Podpis: 

Jméno: Aleš Hubáček

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

(k odst. 4.1. písm. a) a odst. 4.1.1. zadávacích podmínek Záměru)

Ivan Gerši, člen dozorčí rady uchazeče, společnosti **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064

tímto čestně prohlašuje, že:

- a) není řádným členem ani náhradníkem hodnotící komise ve věci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- b) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spácháný ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímo úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání účastníka podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- d) nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu.

V Olomouci dne 30.3.2009

Ivan Gerši

Podpis:

Jméno: Ivan Gerši



**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**  
(k odst. 4.1.3. zadávacích podmínek Záměru)

Uchazeč, společnost **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064

**tímto čestně prohlašuje, že:**

je majetkově či personálně spřízněný s následujícími osobami aktivními v realizaci projektů obchodních center:

- a) SMC Development a.s., se sídlem Praha 2, Jiráskovo nám. 1981/6, PSČ 120 00, IČ: 279 56 768, DIČ: CZ 279 56 768, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12322,
- b) Luděk Schmidt, r.č. 690929/0179, bytem Praha 4, K Lipinám 1974/7, PSČ 140 00.

V Olomouci dne 30.3.2009

**MANTHELLAN a.s.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Richard Morávek

Funkce: člen představenstva

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**  
(k odst. 4.1.3. zadávacích podmínek Záměru)

Společnost **SMC Development a.s.**, se sídlem Praha 2, Jiráskovo nám. 1981/6, PSČ 120 00, IČ: 279 56 768, DIČ: CZ 279 56 768, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12322, osoba personálně spřízněná s uchazečem, společnost **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064,

tímto čestně prohlašuje, že:

- a) je aktivní v realizaci projektu obchodního centra „Šantovka Olomouc“,
- b) je vlastníkem pozemků o rozloze cca 109.000 m<sup>2</sup> v centru města Olomouc, na kterých připravuje rozvoj multifunkčního centra, sestávajícího z obchodního centra, administrativních budov a rezidenčních objektů o celkové hrubé podlahové výměře 200.000 m<sup>2</sup>,
- c) v rámci rozvoje celého výše uvedeného území plánuje výstavbu obchodního centra o hrubé pronajímatelné ploše cca 40.000 m<sup>2</sup>.



V Olomouci dne 30.3.2009

**SMC Development a.s.**

Podpis:   
Jméno: Ludek Schmidt  
Funkce: člen představenstva

Podpis:   
Jméno: Richard Morávek  
Funkce: předseda představenstva

Podpis:   
Jméno: Ivan Gerši  
Funkce: člen představenstva

**ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**  
(k odst. 4.1.3. zadávacích podmínek Záměru)

**Luděk Schmidt**, člen představenstva (od 1.7.2009) uchazeče, společnosti **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064

tímto čestně prohlašuje, že:

- a) se podílel na přípravě výstavby a/nebo výstavbě následujících již realizovaných obchodní centra a maloobchodní projekty:

**NISA Liberec** (ING Real Estate) - 50 000 m<sup>2</sup> obchodních ploch, 1 800 parkovacích míst, 160 obchodů, multikino s 8 sály pro 1200 diváků. Největší nákupní centrum na sever od Prahy. Projekt odkoupil a spravuje investiční fond spravovaný ING REIM.



**IGY České Budějovice** (ING Real Estate) – 21 500 m<sup>2</sup> obchodních ploch a 8 500 m<sup>2</sup> administrativních ploch, 450 parkovacích míst, 85 obchodů, wellness centrum, kulturně-spoločenské centrum Bazilika. První nákupní centrum v Jižních Čechách. Projekt odkoupil a spravuje GE Real Estate Commercial Finance.



**Galerie Butovice**, Praha 5 (ING Real Estate) – 37 500 m<sup>2</sup> obchodních ploch a 8 800 m<sup>2</sup> administrativních ploch, 1 300 parkovacích míst, 130 obchodů. Projekt odkoupil a spravuje Babcock&Brown.



**Retail Park Černý Most**, Praha 9 (Skanska Property) – 9 500 m<sup>2</sup> obchodních ploch zahrnuje prodejnu Electroworld britského maloobchodního řetězce Dixons a další prodejny, cca 300 parkovacích míst. Projekt odkoupila Pricoa ze skupiny Prudential.

**Retail Park Čestlice**, Praha východ (Skanska Property) – 9 800 m<sup>2</sup> obchodních ploch zahrnuje prodejnu Electroworld britského maloobchodního řetězce Dixons a další prodejny, cca 300 parkovacích míst. Projekt odkoupila Pricoa ze skupiny Prudential.

- b) se podílel a/nebo podílí na dalších realitních projektech zahrnujících obchodní centra, která jsou v této době ve fázi developmentu:

**Masarykovo nádraží**, Praha 1 (ING Real Estate) – příprava rozvojového plánu pro území o ploše 13 hektarů v centru Prahy. Projekt bude zahrnovat rozsáhlé nákupní centrum, administrativní a bytové plochy o celkové ploše téměř 200 000 m<sup>2</sup>.

**Smíchovské nádraží**, Praha 5 (Sekyra Group) – příprava rozvojového plánu pro území o ploše 15 hektarů v centru Prahy. Projekt bude zahrnovat rozsáhlé nákupní centrum, administrativní a bytové plochy o celkové ploše více než 400 000 m<sup>2</sup>.

**Dejvice Centrum** (Sekyra Group) – příprava rozvojového plánu, developerské studie a investičního záměru. Projekt bude zahrnovat rozsáhlé nákupní centrum, administrativní a bytové plochy o celkové ploše více než 100 000 m<sup>2</sup>.

**Šantovka Olomouc** – příprava rozvojového plánu, developerské studie a investičního záměru. Projekt má zahrnovat rozsáhlé nákupní centrum, administrativní a bytové plochy o celkové ploše téměř 200 000 m<sup>2</sup>.



- c) se podílel na dalších již realizovaných realitních projektech:

**A7 Arena Holešovický pivovar**, Praha 7 (ING Real Estate) – cca 15 000 m<sup>2</sup> obchodních a administrativních ploch a 160 bytových jednotek a loftových bytů. Komerční část projektu odkoupila Pramerica Real Estate Investors.



**Bredovský dvůr**, Praha 1 (Skanska Property) – 11 500 m<sup>2</sup> obchodních, administrativních a bytových ploch v centru Prahy a přibližně 200 parkovacích míst. Projekt odkoupila Sachsen Funds.

**Budějovická Alej**, Praha 4 (Skanska Property) – 11 800 m<sup>2</sup> obchodních a administrativních ploch a přibližně 150 parkovacích míst. Projekt odkoupil investiční fond spravovaný ING REIM.

**U zámeckého parku**, Praha 9 (ING Real Estate) – 651 bytových jednotek umístěných v 9 bytových domech na ploše 9 hektarů. Všechny byty byly úspěšně prodány, naprostá většina ještě před dokončením projektu.

**Nová Liboc**, Praha 6 (ING Real Estate) – 183 bytových jednotek umístěných v 9 bytových domech. Byty byly úspěšně prodány.



**Obytný komplex Hanspaulka**, Praha 6 (ING Real Estate) – 45 vilových domů ve funkcionalistickém stylu.



d) má dosavadní pracovní zkušenosti:

2007 - současnost	Sekyra Group Real Estate N.V./Sekyra Group a.s. Generální ředitel, místostřededa představenstva a partner Odpovědnost za řízení holdingu v České republice a na Slovensku
Pozice:	Development a výstavba velkých rozvojových celků, rezidenčních projektů, kancelářských objektů a obchodních center
2003 – 2007	ING Real Estate Development CR
Pozice:	Generální ředitel Odpovědnost za řízení společnosti v České republice Development velkých rozvojových celků, výstavba rezidenčních projektů, kancelářských objektů a obchodních center
1998 - 2003	Skanska Property Czech Republic, Skanska Stav
Pozice:	Ředitel developmentu, člen managementu společnosti Odpovědnost za oblast developmentu obchodních a administrativních center, akvizice a investiční transakce, oceňování investičních příležitostí a studie proveditelnosti (tzv. feasibility studies), pronájem nemovitostí
1994 - 1998	DTZ Debenham Zadelhoff
Pozice:	Vedoucí retailového a průmyslového oddělení Realitní konzultace, akvizice pozemků a budov, oceňování všech druhů nemovitostí, studie proveditelnosti, studie trhu, pronájem nemovitostí

e) dosáhl následujícího vzdělání:

Právnická fakulta Univerzity Karlovy – titul Magistr (1999)

Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, katedra Geografie a Kartografie – titul Magistr (1993)  
University of Delaware, USA – stipendijní program (1990 – 1991)

V Praze dne 30.3.2009

Luděk Schmidt

Podpis:   
Jméno: Luděk Schmidt



**ČESTNÉ SPOLEČNÉ PROHLÁŠENÍ O SPOLUPRÁCI MEZI INVESTOREM A ARCHITEKTEM**  
(k odst. 4.1. písm. b) zadávacích podmínek Záměru)

Uchazeč, společnost **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 282 05 618, DIČ: CZ 282 05 618, zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10064,

společnost **ATELIER 8000 spol. s r.o.**, se sídlem České Budějovice, Radniční 7, PSČ 370 01, IČ 46680543, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 1520,

**Ing. Martin Krupauer**, r.č. 600218/0481, autorizovaný architekt, a

**Ing.Arch. Jiří Střítecký**, r.č. 540314/1887, autorizovaný architekt

**tímto společně čestně prohlašuji, že:**

- spolupracují ve věci záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- společně zpracovali Návrh Uchazeče, jehož součástí je toto společné prohlášení (včetně architektonicko-urbanistického řešení předmětné lokality, harmonogramu organizace stavební přípravy a výstavby záměru včetně časového plánu realizace a případné etapizace, ekonomického zdůvodnění, grafické části a vizualizací),
- investor vypořádal veškeré své závazky vůči architektovi a architekt nemá za investorem žádné pohledávky ani nároky,
- architekt je připraven se nadále podílet na Záměru,
- souhlasí s užitím autorského díla pro účely výběru nejvhodnějšího návrhu, včetně výstavních účelů.

K tomuto prohlášení společnost ATELIER 8000 spol. s r.o., Ing. Martin Krupauer a Ing.Arch. Jiří Střítecký přikládají následující doklady:

- výpis z obchodního rejstříku
- živnostenský list,
- osvědčení o autorizaci pro Ing. Martina Krupauera,
- osvědčení o autorizaci pro Ing. Arch. Jiřího Stříteckého,
- čestné prohlášení ATELIER 8000 spol. s r.o. ve věci Záměru,
- reference společnosti ATELIER 8000 spol. s r.o.
- souhlasy spoluautorů architektonicko-urbanistického návrhu rozvoje území části centra města Prostějova

V Olomouci, dne 30.3.2009

**MANTHELLAN a.s.**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: Richard Morávek  
Funkce: člen představenstva

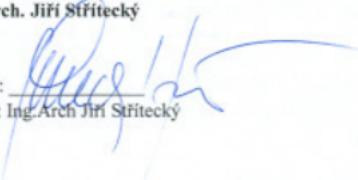
**ATELIER 8000 spol. s r.o.**

Podpis:   
Jméno: Ing. Martin Krupauer  
Funkce: obchodní jednatel

Ing. Martin Krupauer

Podpis:   
Jméno: Ing. Martin Krupauer

Ing. Arch. Jiří Štětecký

Podpis:   
Jméno: Ing. Arch. Jiří Štětecký

# OPIS

## V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Českých Budějovicích  
oddil C, vložka 1520



Datum zápisu: 1.ledna 1993

Obchodní firma: ATELIER 8000 spol. s r.o.

Sídlo: České Budějovice, Radniční 7, PSČ 370 01

Identifikační číslo: 466 80 543

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- Projektová činnost ve výstavbě
- Zprostředkování obchodu
- Zprostředkování služeb
- Velkoobchod
- Specializovaný maloobchod
- Realitní činnost
- Inženýrská činnost v investiční výstavbě

Statutární orgán:

obchodní jednatel: ing. Martin Krupauer

České Budějovice, Hroznova 11, PSČ 370 01

jednatel: Ing.arch. Jiří Střítecký, r.č. 540314/1887

České Budějovice, Štursova 44

den vzniku funkce: 28.června 2002

Jednatelé jednají za společnost každý samostatně.

Podepisování za společnost se děje tak, že k napsané nebo vytištěné firmě společnosti připoji svůj podpis kterýkoli z obchodních jednatelů.

Prokura:

Ing. Pavel Mařík, r.č. 690309/2031

Plzeň, Pod Vrchem 47, okres Plzeň-město, PSČ 312 08

Prokurista jedná za společnost samostatně.

Podepisuje se tak, že k napsané nebo vytištěné firmě společnosti připoji svůj podpis s dovětkem, že jde o prokuristu.

Společníci:

ing. Martin Krupauer, r.č. 600218/0481

České Budějovice, Hroznova 11

Vklad: 52 000,- Kč

Splaceno: 52 000,- Kč

ing.arch. Jiří Střítecký, r.č. 540314/1887

České Budějovice, Štursova 44

Vklad: 52 000,- Kč

Splaceno: 52 000,- Kč

Základní kapitál: 104 000,- Kč

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Krajský soud v Českých Budějovicích

Číslo výpisu: 4179/2009

Vyhodovil: Dagmar Kloudová



Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z ..... listu/ů  
doslovně souhlaší s tímto, z níž byl pořízen,  
složenou z ..... listu/ů.

V Českých Budějovicích, dne 19. 03. 2009

JITKA KROUPOVÁ

pověřena úkony podle ust.

§ 19 písm. a) a § 26 odst. 1 n. r.  
JUDr. Janou Pražákovou, notářkou  
se sídlem Č. Budějovice, Široká 15



Okresní úřad, Mánesova 3, 371 03 České Budějovice

## OKRESNÍ ŽIVNOSTENSKÝ ÚŘAD

Č.j. Ž/00/96/00306/I

dne 14. 2.1996

# Živnostenský list

Okresní živnostenský úřad v Českých Budějovicích, jako všeobecné a místně příslušný správní orgán dle zák. č. 570/1991 Sb., o živnostenských úřadech, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, na základě ohlášení živnosti ze dne 7. 2.1996 vydává podle § 47 odst. 1 a 3 zák. č. 455/1991 Sb., živnostenský list podnikateli

Obchodní jméno : ATELIER 8000 spol. s r.o.

Sídlo : Radniční 7, 370 01 České Budějovice

Identifikační číslo : 466 80 543

Předmět podnikání :

## Projektová činnost ve výstavbě

Živnostenský list se vydává na dobu : neurčitou

Oprávnění provozovat živnost vzniká : 7. 2.1996



Ing. Radek  
vedoucí Okresního  
České Budějovice

Urbánek  
živnostenského úřadu  
České Budějovice

**Ověření - vidimace**

Ověřuji, že tento opis složený z ..... listu/ů  
doslovně souhlasí s jehou, z níž byl pořízen,  
složenou z ..... listu/ů.

v Českých Budějovicích, dne 19. 03. 2009

**JITKA KROUPOVÁ**

pověřena úkony podle ust.  
§ 19 písm. a) a § 26 odst. 1 n.p.  
JUDr. Janou Pražákovou, notářkou  
se sídlem Č. Budějovice, Široká 12



OPIS

# OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI



ČESKÁ KOMORA  
ARCHITEKTŮ

uděluje

**Ing. Martinu Krupaeurovi**

rodné číslo:

600218/0481

AUTORIZACI

s právem používat označení

**AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

a s právem používat razitko se státním znakem



a zapisuje jej/ji pod pořadovým číslem

01 263

do seznamu autorizovaných osob vedeného Českou komorou architektů

ke dni

20.4.1993

*Jan Vlček*  
předseda  
České komory architektů

001440



**Ověření - vidimace**

Ověřuji, že tento opis složený z ..... listu/ů  
doslově souhlasí s textem, z níž byl pořízen,  
složenou z ..... listu/ů. 19. 03. 2009

V Českých Budějovicích, dne .....

**JITKA KROUPOVÁ**

pověřena úkony podle ust.  
§ 19 písm. a) a § 26 odst. 1 n.r.  
JUDr. Janou Pražákovou, notářkou  
se sídlem C. Budějovice, Široká 13.



**OPIS**  
**OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI**



**ČESKÁ KOMORA  
ARCHITEKTŮ**

uděluje

**Ing.arch. Jiřímu Stříteckému**

rodné číslo:

540314/1887

AUTORIZACI

s právem používat označení

**AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

a s právem používat razitko se státním znakem



do seznamu autorizovaných osob vedeného Českou komorou architektů

ke dni

16.2.1993

*Jiří Střítecký*  
předseda  
České komory architektů

000585



Ověření - vidimace

Ověřují, že tento opis složený z ..... listu/ů  
doslově souhlasí s faktou, z níž byl pořízen,  
složenou z ..... listu/ů.

19. 03. 2009

V Českých Budějovicích, dne .....

JITKA KROUPOVÁ

pověřena ukony podle ust.  
§ 19 písm. a) a § 26 odst. 1 n).



# ATELIER 8000 spol. s r.o., MARTIN KRUPAUER - JIŘÍ STŘÍTECKÝ

Radniční 7, 370 01 České Budějovice, Česká republika, tel: +420 386 352 735, fax: +420 387 311 107, e-mail: atelier\_cb@atelier8000.cz  
pobočka: Voceľova 1, 120 00 Praha 2, Česká republika, tel: +420 224 422 411, fax: +420 224 238 222, e-mail: atelier\_praha@atelier8000.cz

---

Čestně prohlašuji, že firma Atelier 8000 spol. s r.o. ani žádný z jejich statutárních orgánů:

- a) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch zločinného spolčení, trestný čin účasti na zločinném spolčení, legalizace výnosů z trestné činnosti, podilnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímlého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případu, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu; a že tento předpoklad splňuje statutární orgán dodavatele resp. každý člen statutárního orgánu dodavatele,
- b) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání dodavatele podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zahlazení odsouzení za spáchání takového trestného činu; a že tento předpoklad splňuje statutární orgán dodavatele resp. každý člen statutárního orgánu dodavatele,
- c) nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu,
- d) na majetek není prohlášen konkurs nebo návrh na prohlášení konkursu nebyl zamítnut pro nedostatek majetku dodavatele, vůči dodavateli není povoleno vyrovnání nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů,
- e) není v likvidaci,
- f) nemá v evidenci dani zachyceny daňové nedoplatky, a to ani ve vztahu ke spotřební dani,
- g) nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění,
- h) nemá nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
- i) nebyl v posledních 3 letech pravomocně disciplinárně potrestán, nebylo mu pravomocně uloženo káme opatření podle zvláštních právních předpisů

za Atelier 8000 spol. s r.o.  
ing. Pavel Mařík - prokurista

## Obchodně-spoločenské centrum Prostějov

### - soutěž

#### Reference staveb stejného nebo obdobného charakteru

##### Rekonstrukce a dostavba pobočky ČSOB, Č. Budějovice

- rekonstrukce a dostavba v městské zástavbě, s velmi složitým technickým řešením (základy podzemního parkingu cca 12m pod hladinou spodní vody, částečně pod původní budovou). Syntéza staré a nové budovy. Složité technické řešení pláště (zavěšený, zborcený, provětrávaná skleněná fasáda) a vertikálních komunikací (schodiště, šikmý hydraulicky výtah)
- projekt je součástí sbírek Národní galerie
- projekt vč. realizace: 1992-1995
- investor: ČSOB a.s., pobočka Č. Budějovice
- GD: Vodní stavby Bohemia a.s., divize 07

##### Zlatý Anděl Praha - generální projektant budovy, Praha 5

- výstavba multifunkčních budov vysokého architektonického a technického standardu, umístěných na mimořádně složitém staveništi (horní vestibul Metra, velké množství stávajících inženýrských sítí) s výjimečným Projektovým organizace výstavby (měli jsme 3 měsíce na zbourání původní nadzemní části metra a výstavbu nové 3poschoďové budovy vestibulu metra)
- projekt včetně realizace: 1996-2000
- investor: ING Real Estate Development ČR, s.r.o.
- GD: PSJ Jihlava a.s.

##### BB Centrum - budova „A“, Praha 4

- administrativní budova s komerčním parterem vyššího-středního standardu s maximálně variabilním dispozičním řešením
- projekt vč. realizace: 1998-2002
- investor: BB Centrum - building A, a.s.
- PSJ Jihlava, a.s.

##### Komerční a zábavní centrum IGY, Č. Budějovice

- rekonstrukce a dostavba, rekonverze původního vojenského prostoru na vnitroměstské komerční, kulturní, zábavní a kancelářské centrum včetně zakrytých pasáží
- rekonverze původních zásobovacích budov na multifunkční budovy
- podzemní parking cca 550 parkovacích míst, založený pod hladinou spodní vody
- polyvalentní kulturní (divadlo) prostor - zábava
- projekt včetně realizace: 1995-2004
- investor: ING Real Estate České Budějovice, s.r.o.
- GD: Strabag a.s.

##### Stará Celnice - rekonstrukce a dostavba, Praha 1

- rekonstrukce a dostavba původní celnice, s podzemním parkingem a obtížným řešením nové budovy z hlediska architektury a konstrukce - vznášející se nad původní budovou
- projekt včetně realizace: 1998-2000
- investor: Balder s.r.o.
- GD: Vodní stavby Bohemia a.s.

##### Riverside Court, Praha 5

- nová budova kancelářského a zábavního centra umístěna na Smíchovském nábřeží, Praha. Komplikované zakládací podmínky v přímém dotyku s řekou Vltavou, top TZB (chladicí stropy, aktivní fasády, atd.). Projekt zastaven ve fázi dokumentace pro stavební povolení z důvodu rozhodnutí klienta.
- projekt: 1996-1999
- investor: ING Asset Management, s.r.o.

**Rekonstrukce a dostavba Advokátní komory, Národní tř., Praha (bývalý Kaňkův palác)**

- náročná rekonstrukce památkově chráněné budovy v historickém jádru Prahy
- dostavba nového objektu na prostorově složitém místě dvora, kompletní rekonstrukce ve vysokém standardu vč. rekonstrukce restaurace v historických sklepních prostorách
- projekt vč. realizace: 1994 - 1995
- investor: Česká advokátní komora
- GD: Konstruktiva Konsit a.s., Praha

**Dopravně-obchodní centrum Mercury, České Budějovice**

- dopravně obchodní centrum s autobusovým nádražím umístěným na střeše objektu, v návaznosti na vlakové nádraží
- projekt vč. realizace: 2004 - 2006
- investor: CB - MERCURY CENTER, a.s.
- GD: Skanska, a.s.

**Nákupné centrum Laugaricio, Trenčín - Belá, Slovensko**

- náplň: obchody, restaurace, fitness, zábava, povrchový parking
- I. etapa - součást rozsáhlého záměru
- projekt vč. realizace: 2005 - 2009
- investor: Trenčín Retail park, a.s.
- GD: Metrostav a.s.

**Factory Office Center, Praha 5 - Smíchov**

- náplň administrativa, obchody, restaurace, podzemní parking
- projekt vč. realizace: 2005-2009
- investor: Czech Business Explorers, s.r.o.
- GD: PSJ, a.s.

**MANTHELLAN a.s.**

Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00  
IČ: 282 05 618  
DIČ: CZ 282 05 618

**Věc: Souhlas spoluautorů**

My, níže podepsaní tímto potvrzujeme a prohlašujeme, že:

- spolupracujeme ve věci přípravy záměru vyhlášeného městem Prostějovem, Nám. T.G. Masaryka 12-14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, schváleném Zastupitelstvem města Prostějova na zasedání konaném dne 04.11.2008 usnesením č. 18224,
- spolupracovali jsme při přípravě Návrh Uchazeče (včetně architektonicko-urbanistického řešení předmětné lokality, harmonogramu organizace stavební přípravy a výstavby záměru včetně časového plánu realizace a případné etapizace, ekonomického zdůvodnění a vizualizací),
- investor vypořádal veškeré své závazky vůči nám a nemáme za investorem žádné pohledávky ani nároky,
- jsme připraven se nadále podílet na Záměru,
- souhlasíme s užitím autorského díla pro účely výběru nejvhodnějšího návrhu, včetně výstavních úcelů.

V Českých Budějovicích dne 27.3.2009

  
Lucie Honová

  
Tomáš Hruška



Odborný odhad celkových investičních nákladů na realizaci záměru a způsob zajištění financování záměru

<b>Hrubé pronajímatelné/prodejní výměry jednotlivých funkcí</b>	<b>m2</b>
Obchodní plochy	16 270
Rezidenční/administrativní plochy	5 015
Parkovací plochy	15 015
Kulturní/společenské centrum	2 480
<b>INVESTIČNÍ NÁKLADY</b>	
<b>Pozemek/nemovitosti</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Stavební náklady včetně podílu na venkovních úpravách a demolicí celkem všechny etapy</b>	<b>767 000 000</b>
Obchodní plochy	323 300 000
Bytové/administrativní plochy	91 600 000
Parkovací plochy	204 600 000
Kulturní/společenské centrum	49 600 000
Rezerva na vybavení jednotek klíčovým nájemcům	15 000 000
Demolice	17 500 000
Venkovní úpravy a ostatní	65 400 000
<b>Poradenské náklady/náklady na služby odborných profesí</b>	<b>135 300 000</b>
Příprava developerské a dopravní studie, právní náklady, interní příprava	2 000 000
Architekt, inženýring, projektant	30 000 000
Management projektu	10 300 000
Cenový konzultант, řízení stavby a stavební dozor	19 100 000
Právní a daňové náklady spojené s rozvojem a pronájmem projektu, strukturováním investice a zajištěním seniorního financování	9 500 000
Koordinace nájemců	1 400 000
Příprava a vytvoření manuálu správy objektu	500 000
Marketing a provize za pronájem/prodej komerční a rezidenční plochy celkem	35 000 000
Development fees	27 500 000
<b>Nákladové rezervy</b>	<b>43 500 000</b>
<b>Finanční a úrokové náklady na vlastní i dluhový kapitál</b>	<b>49 500 000</b>
<b>Náklady celkem bez DPH</b>	<b>1 045 300 000</b>
<b>Náklady celkem s DPH (19%)</b>	<b>1 243 910 000</b>

Poznámka: Výměry i jednotlivé náklady jsou pouze orientační a mohou být dále zpřesňovány v souladu sprojednáváním záměru a vývojem trhu nemovitostí. Náklady predpokládají výstavbu jednotek včetně kulturního centra do stavu shell&core, tj. hrubé stavby s přípojkami na jednotlivá media na hranici jednotky

#### Zajištění financování záměru

Účastník zajistí financování investičního záměru prostřednictví obvyklé kombinace vlastních a úverových zdrojů. Významná část přípravných prací bude financována z vlastních zdrojů s tím, že účastník předpokládá oslovit seniorní věřitele v období kolem vydání rozhodnutí o umístění stavby. Účastník zamýšlí využít úverové možnosti na trhu při zohlednění pravidel nízké kapitalizace a strukturovat financování takovým způsobem, aby byla zajištěna proveditelnost celé investice a optimalizována vnitřní míra výnosu vložené investice.

Jak vyplývá i z přiloženého resumé a referencí účastníka, účastník má velmi rozsáhlé a mnohaleté zkušenosti se strukturováním podobných i podstatně rozsáhlejších investic. Tím je zajištěna věrohodnost, efektivita i reálnost investičního návrhu a finanční způsobilost účastníka tento záměr realizovat.



**Prostějov****Stavební náklady - bytový dům a tržnice****I. etapa - obchodní centrum (A1)**

	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Celkem
kommunikace	2000	16 300	32 600 000 Kč
technologie, zázemí, zásobování	2060	12 300	25 338 000 Kč
retail	12200	14 100	172 020 000 Kč
supermarket	1300	14 100	18 330 000 Kč
pasáže	1700	20 000	34 000 000 Kč
správa centra, administrativa, zázemí	500	18 600	9 300 000 Kč
parking	11120	14 000	155 680 000 Kč
parking - tunel	230	16 000	3 680 000 Kč
			450 888 000 Kč

**I. etapa - kulturní centrum (A2)**

kultura	2480	20 000	49 600 000 Kč
retail	630	14 100	8 863 000 Kč
parking	2650	12 000	31 800 000 Kč
			90 263 000 Kč

chodníky	1700	1 850	3 145 000 Kč
kommunikace	70	2 200	154 000 Kč
zelená střecha (vnitroblok)	900	4 500	4 050 000 Kč
traťostavba - et. část			1 000 000 Kč

infrastruktura	odhad	30 000 000 Kč
demolice	odhad	15 000 000 Kč

<b>Celkem I. etapa</b>	<b>584 536 000 Kč</b>
------------------------	-----------------------

**II. etapa - administrativa (B)**

	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Celkem
administrativní byty	620	18500	11 470 000 Kč
kommunikace	310	16300	5 053 000 Kč
podzemí, sklad	130	11000	1 430 000 Kč
parking	190	12000	2 280 000 Kč
			20 233 000 Kč

<b>Celkem II. etapa</b>	<b>20 233 000 Kč</b>
-------------------------	----------------------

**III. etapa - bytový dům ( C )**

	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Celkem
parking - podzemní	900	10 000	10 230 000 Kč
parking - výstav	85	10 000	850 000 Kč
byty	2745	16 200	43 920 000 Kč
kommunikace - vnější	685	16 000	10 960 000 Kč
zelená střecha	625	4 500	2 812 500 Kč
technologie, sklepy	890	11 000	9 790 000 Kč
retail	1040	12 500	13 000 000 Kč
chodníky	670	1 850	1 239 500 Kč
kommunikace	510	2 200	1 122 000 Kč
zelení	245	500	122 500 Kč
infrastruktura	5,0%		94 048 500 Kč
demolice - tržnice		odhad	4 700 000 Kč
tržnice - nová	900	2 500	2 250 000 Kč
			103 496 500 Kč

<b>Celkem III. etapa</b>	<b>103 496 500 Kč</b>
--------------------------	-----------------------

**IV. etapa - multifunkční objekt (D)**

	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Celkem
retail	790	12500	9 875 000 Kč
administrativa	1360	18500	25 160 000 Kč
kommunikace	480	16300	7 824 000 Kč
technologie, sklepy	200	10000	2 000 000 Kč
			44 899 000 Kč
chodníky	270	1850	499 500 Kč
kommunikace	40	2200	88 000 Kč
zelení	280	500	140 000 Kč
zelená střecha	150	4500	675 000 Kč

infrastruktura	2 500 000 Kč
----------------	--------------

<b>Celkem IV. etapa</b>	<b>48 761 505 Kč</b>
-------------------------	----------------------

Pozn.:  
 - CU - I.Q 2009  
 - kultura - shell+core, s infrastrukturou vybavením

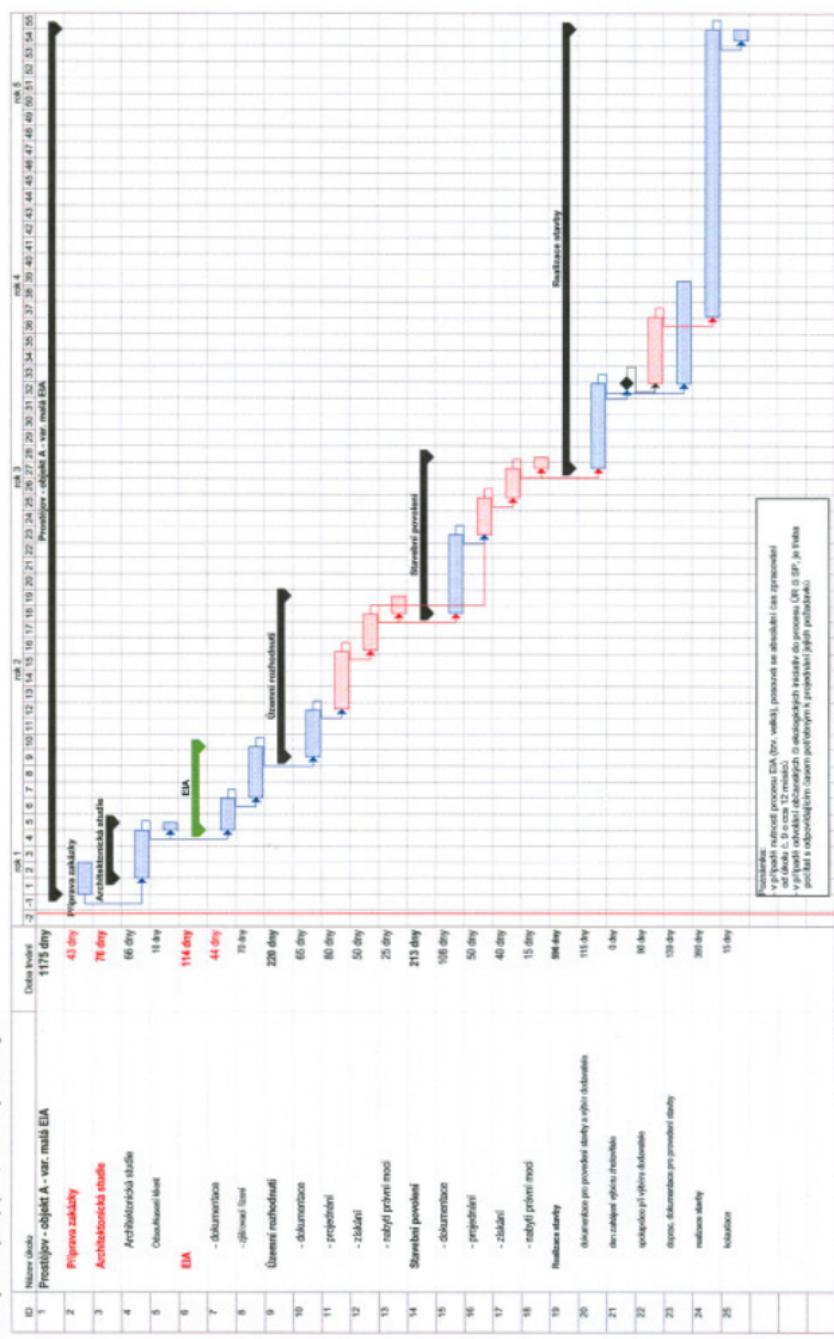


**STAVEBNÍ KANCELÁŘ**  
**PAVEL OTRUBA** ①  
 Lálická 55, České Budějovice  
 Tel., fax 0367/731443  
 IČO 144 80 697

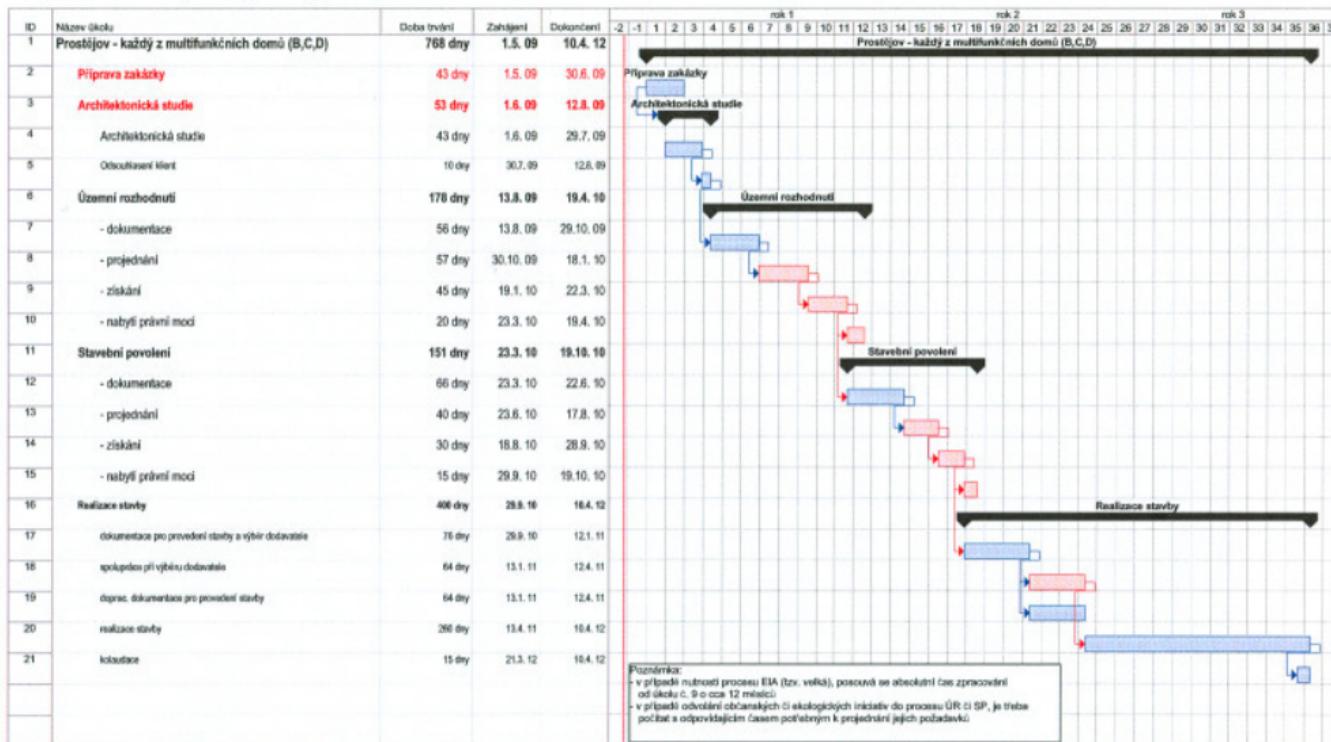
**ROZPOČTY STAVEB**



## Prestížov - OG (I. etapa) - A1, A2- odkový harmonogram



## Prostějov - multifunkční domy - celkový harmonogram





Platnost této smlouvy je omezena na dobu 12 měsíců od dne podepisu.

Výše uvedené výplaty jsou určeny pro jednoho člena rodiny.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

Výplaty se budou vydávat v měsíčních výplatach po dobu platnosti smlouvy.

# ATELIER 8000

DOŠLO: ..... 16. 3. ....  
č.j. ..... 22/2009

## ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ

### Architektonicko-urbanistický investorský návrh rozvoje území části centra města Prostějova

V souladu s ustanovením bodu 2.1.5.a) Přílohy k záměru dle usnesení ZMP č. 18224 proběhlo dne 4.3.2009 jednání zpracovatele návrhu, Atelieru 8000, s NPÚ Olomouc.

Na jednání byli přítomni - za zpracovatele: Atelier 8000 - Martin Krupauer, Lucie Honová - za NPÚ: Mgr. Ondřej Bešik, PhDr. Zdeňka Bláhová

Předmětem jednání byla odborná konzultace rozpracovaného návrhu obchodně společenského centra z hlediska ochrany památkové zóny centra města Prostějov.

Základní koncept návrhu spočívá v komplexním řešení části městského centra jak na vyhlašovatelem vymezených pozemcích, tak také v širším záběru z hlediska budoucího vývoje lokality. V návrhu jsou analyzovány dopravní vazby (pěší trasy, doprava, zásobování) od vnějšího městského okruhu (Wolkerova ulice) až po hlavní náměstí s objektem Prioru. Koncept lze rozdělit do 3 částí:

#### 1. Území ohrazené ulicemi Komenského, Na Spojece a Wolkerova (jižní část)

V tomto bloku je navrženo nové společenské a kulturní centrum. Hlavní vstup je situován na nároží ulic Komenského a Na Spojece. V parterech se předpokládá umístění obchodních funkcí provozu souvisejících s kulturním domem. Vlastní společenský sál bude mít kapacitu cca 500 míst a jeho řešení bude směřovat k polyfunkčnímu využití (koncerty, divadlo, plesy, společenské akce, koncerty, kongresy apod.). Nové objekty navržené do stávajících proluk směrem do Wolkerovy ulice budou mít převažně administrativní funkci. Hmoty dotvářejí původně uzavřený blok do kompaktního celku se zeleným volným vnitroblokiem, který reflekтуje původní princip zástavby. Tato zóna je využita v souladu s územním plánem jako dopravní nárazník pro odparkování osobních automobilů formou kapacitního podzemního parkingu. Z Wolkerovy ulice je situován hlavní vjezd, výjezdy směřují na ulici Komenského. Dopravní koncept byl koncipován s firmou Udimo Ostrava (hlavní dlouhodobý dopravní projektant Města Prostějov).

Pozemky, kterých by se mely dotknout výše naznačené úpravy, se nenacházejí na území městské památkové zóny (na dané pozemky se tedy nevztahuje ochrana daná zákonem č. 20/1987 SB., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), NPÚ se tak nemá oprávnění k návrhu odborně vyjadřovat. Předložené koncepční řešení však považuje víceméně za akceptovatelné (dotvoření původního bloku domovního, výška a hladina zástavby přizpůsobená okolnímu prostředí, respektování charakteristické části vnitřního dvora se zelení ad.).

#### 2. Území mezi ulicemi Komenského, Hradební a Křížkovského (střední část)

Obchodní centrum je navrženo z důvodu soudobých forem obchodování jako jeden objekt. (Hlavní funkce: obchod, služby, veřejné stravování). Hmota objektu bude opticky dělena na menší celky, které reflekují původní dělení stavebních bloků a urbanistickou strukturu. Hlavní pěší tahy se objektem propisují ve formě pasáží. Hlavní vstupy v parteru jsou v Hradební ulici, Komenského a Křížkovského ulici (v ose ulice Lutinovy).

Celý objekt bude mít třípodlažní suterén, z toho jeden obchodní (prodejna potravin s přímo vazbou na parking) a dva parkovací. Parking je v podzemí propojen s pozemkem ad 1) navazujícím přes Komenského ulici až k ulici Wolkerové. Z hlediska parkování jde o důležitou součást konceptu, kdy jsou řešeny parkovací kapacity pro navrhované funkce, tj. obchod, služby, stravování, kultura a dále pro potřeby města. Doprava v klidu v centrální zóně města má dnes deficitem parkovacích a odstavných stání v historickém jádru. Návrh předkládá možnost odparkování cca 630 osobních vozidel.

Navrhované zrušení stávajícího objektu kulturního domu je ze strany NPÚ hodnoceno jako pozitivní krok. Jedná se o nevhodný naddimenzovaný monoblok, který jak svou vlastní hmotou, tak i architektonickým ztvárněním narušuje dotčenou část městské památkové zóny.

V problematice nově navržené zástavby na uvolněných pozemcích po plánované asanaci kulturního domu a na přilehlých volných parcelách zástavbu svou hmotou poněkud vybočuje z měřítka a charakteru tradiční zástavby v historickém jádru města. Dále není příliš respektován původní průběh ulice Hradební, a tím i průběh historické hradby městského opevnění a také rozložení jednotlivých původních domovních bloků vzniklých na daném území po zrušení tohoto opevnění. K dané problematice NPÚ doporučuje realizaci stavebně-historického rozboru předmětné části území městské památkové zóny a také zohlednění základních premis památkové péče, resp. základních východisek památkového urbanismu, jako např. úsilí o zachování historické půdorysné prostorové struktury sídla a jí odpovídající parcelace a půdorysné i hmotové skladby zástavby, úsilí o odpovídající půdorysné a hmotové dotvoření území narušeného novodobější plošnou demolicí odražející starší doložený stav, o zásadu novou výstavbu navrhovat přednostně na místě objektů zaniklých, a to pokud možno v jejich původní půdorysné stopě a objemu, pokud toto řešení není z objektivních důvodů možné aplikovat, pak by měly být novostavby situovány na dané pozemky alespoň podle principů utváření historického půdorysu daného sídla atp. (bliže viz Kuča Karel, Kučová Věra: *Principy památkového urbanismu*. Státní ústav památkové péče, Praha 2000).

Za problematickou úpravu považuje NPÚ i navrhované vybudování vicepodlažního podzemního parkoviště, která by s sebou nesla výrazný zásah do památkově chráněného území (archeologický terén, který s vysokou pravděpodobností obsahuje pozůstatky systému městského opevnění atp.)

### 3. Plocha vymezená ulicemi Kostelní, Úprkova, Lutinova (severní část)

Na técto pozemcích je navržen objekt s převažující funkcí bydlení s atraktivní polohou v centru města a s možností vlastního parkování v jednopodlažním suterénu. Dům bude navržen v jemně členěných hmotách, velká pozornost bude kládena na tvarosloví stěch a použitých materiálech v kontextu s bezprostřední blízkostí jižní zdi rajské zahrady areálu kostela Povýšení sv. Kříže. Dle názoru NPÚ je totiž území nejcitlivější částí návrhu na hledisku přístupu k dostavbě nových hmot. Po demolici stávajících objektů tržnice by měl vzniknout objekt na půdorysném konceptu bývalé historické zástavby. Předložený návrh tuto stopu rámcově dodržuje, je potřeba ještě podrobněji studovat historické prameny. Diskuse o výšce objektu – aktuální regulační plán připojuje maximálně 3 nadzemní podlaží.

Na ploše přilehlé k ulici Lutinova za věžemi kostela a kaple je navrženo tržiště, které by zvýšilo atraktivitu místa, udrželo tradici městského trhu a poslilo přeši tahy směrem k hlavnímu náměstí. Mělo by se stát hlavním městským tržištěm se specifickou atmosférou s kamennými dlažbami a s umělšením mobilních stánků.

Předložený návrh se v konceptu volně vyjadřuje k možnosti zapojení stávajícího obchodního domu Prior do svého okolí. Na přeši trase podél nově situované tržnice se plánuje přímé propojení na rekoncipovanou obchodní galerii v prostorech stávajícího obchodního domu. Jeho rámcové řešení je součástí ideového konceptu propojení přeši trasy z jižního okraje městského jádra přes nově navržené funkce.

V obecné rovině k řešení daného prostoru nemá NPÚ z hlediska památkové péče zásadní připomínky, tedy výjma navrhovaného zřízení podzemního parkoviště pod novou zástavbou jižně od kostela Povýšení sv. Kříže. Za přihodnou NPÚ považuje i naznačenou případnou adaptaci stávajícího objektu obchodního domu Prior, zejména jeho vnějšího pláště, která by jednolitou hmotu stavby rozvolnila a „přiblížila“ měřítku okolní zástavby.

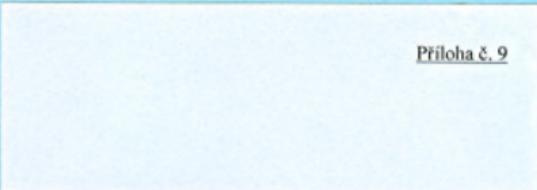
Závěr:

V případě dalšího pokračování tohoto návrhu bude urbanistická a architektonická řešení od počátku průběžně předkládáno ke konzultaci NPÚ Olomouc.

Podpisy:









**MĚSTSKÝ ÚŘAD  
V PROSTĚJOVĚ  
ODBOR SPRÁVY MAJETKU MĚSTA**

**ATELIER 8000**

DOŠLO: 5.3.2009  
d.j. 19/2009

Váše značka  
Telefon:  
+420 582 329 121

Z dne:  
Fax:  
+420 582 329 188

Náze značky:  
**SMM/09/HOF**  
E-mail:  
[vladimir.hofman@mestopv.cz](mailto:vladimir.hofman@mestopv.cz)

Vyřizuje:  
**Hofman Vladimír**  
Datum:  
**27.02.2009**

ATELIER 8000 spol. s r.o.  
pani Lucie Honová  
Radniční 7  
370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE

### Sdělení

Vážená paní,

na základě Vaši žádosti ze dne 23.02.2009 sdělujeme následující odpovědi k dotazům týkajícím se zadávacích podmínek architektonicko-urbanistického investorského záměru rozvoje území části centra města Prostějova:

K bodu 2.1.3. – do záměru je možno mimo vymezených nemovitostí zahrnout i pozemky p.č. 7907/1, p.č. 102/2, p.č. 2874 a p.č. 2889, vš. v k.ú. Prostějov, pokud se však jedná o pozemky, které nejsou ve vlastnictví města Prostějova, je třeba v souladu s bodem 2.1.5. písm. g) nutné uvést, jakým způsobem bude dořešeno vlastnictví k témuž pozemkům, včetně závazného termínu majetkováprávního dořešení.

K bodu 2.1.5. písm. a) – k záměru je třeba přiložit rámcové stanovisko příslušného územního pracoviště NPÚ, v tomto případě územního pracoviště Olomouc, na tu akci není určen konkrétní pracovník NPÚ.

K bodu 6.2.2. – záměr je možné rozšířit o půdorysy jednotlivých podlaží a pracovní model řešeného území, je však nutné dodržet měřítko pro charakteristické pohledy a řezy 1:200. V případě, že záměr bude obsahovat charakteristické pohledy a řezy v měřítku 1:200, je možné záměr rozšířit o další charakteristické pohledy a řezy i v jiném měřítku.

S pozdravem

**ODBOR SPRÁVY MAJETKU MĚSTA  
Městského úřadu v Prostějově**

Ing. Miroslav Grepel  
vedoucí odboru správy majetku města  
Městského úřadu v Prostějově

MĚSTSKÝ ÚŘAD V PROSTĚJOVĚ  
NÁM. T. G. MASARYKA 12 – 14  
796 01 PROSTĚJOV

tel.: +420 582 329 121  
fax: +420 582 329 188  
e-mail: [vladimir.hofman@mestopv.cz](mailto:vladimir.hofman@mestopv.cz)  
<http://www.mestopv.cz>

**L. Honová**

---

**Od:** "Hofman Vladimír" <Vladimir.Hofman@prostejov.eu>  
**Komu:** <l.honova@atelier8000.cz>  
**Odesláno:** 10. března 2009 16:04  
**Předmět:** sdělení

Vážená paní Honová,

na základě Vaší telefonické žádosti ze dne 10.03.2009 sděluji, že do architektonicko-urbanistického investorského záměru rozvoje území části centra města Prostějova (obchodně-spoločenské centrum) lze mimo vymezených nemovitostí zahrnout i pozemky p.č. 7903, p.č. 7904 a p.č. 7905, vše v k.ú. Prostějov.

S pozdravem

Vladimír Hofman  
odborný referent oddělení nakládání s majetkem města  
Odbor správy majetku města Městského úřadu v Prostějově  
tel.: 582329121  
fax.: 582329188  
e-mail: vladimir.hofman@mestopv.cz

---

Informace od ESET NOD32 Antivirus, verze databaze 3923 (20090310)

---

Tuto zprávu proveril ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset.cz>