



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

Zápis ze setkání SVJ Vlasta

17.6.2025, 18.00 – 21.30 h.
Úřad městské části Praha 10
místnost K806 - Jindřich Waldes
Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

Účast

Dle prezenční listiny

Úvod

Starosta Martin Valovič přivítal účastníky schůzky a definoval základní téma společného jednání – aktuální vývoj situace týkající se bývalého sídla radnice P10 v kontextu obdržených dopisů od SVJ, resp. AK Vych.

Vývoj situace

1. místostarosta Tomáš Pek podal základní informace k nabídkám na koupi nového sídla radnice a současně k prodeji nemovitostí (budova bývalé radnice, KD Eden, včetně souvisejících pozemků, dále jen Nemovitosti) v lokalitě sídliště Vlasta, vše v souladu s podmínkou mlčenlivosti. Byla zdůrazněna informace, že nadcházející ZMČ dne 23.6.2025 nebude řešit prodej Nemovitostí - půjde o informaci o aktuálním stavu. 1. místostarosta Tomáš Pek dále upozornil přítomné, že se mohou jednání ZMČ aktivně zúčastnit, avšak právní zástupce vystoupit nemůže, pakliže nemá na P10 trvalé bydliště či vlastní nemovitost.

Starosta Martin Valovič dále okomentoval vypsání výzvy s tím, že v prvním kole se jednalo primárně o ověření trhu, tzn. sondu o případný zájem koupě Nemovitostí, resp. nabídku objektu pro sídlo radnice. Druhé, aktuální kolo výzev je vypsáno již konkrétněji s ohledem na kapacitní i časové potřeby radnice. V tomto okamžiku obdržela MČ P10 požadavky SVJ na budoucí řešení objektu, který nahradí KD Eden a bývalou radnici.

MČ Praha 10 má zájem na koncepčním urbanisticky – architektonickém rozvoji lokality, včetně adekvátní funkční náplně budoucí zástavby, a to i s ohledem na požadavky místních obyvatel. Návrh záměru bude konzultován na všech úrovních ÚMČ (územní rozvoj, doprava, životní prostředí, stavební úřad atd.). Radní Milan Maršálek v tomto směru ubezpečil zástupce SVJ, že záměr bude projednáván i na úrovni komisí RMČ a výborů ZMČ a bude možné se jednání zúčastnit. Taktéž bude v předstihu vyžadována např. předběžná dopravní studie, hluková studie atd. Při všech těchto projednáních je možné uplatňovat připomínky k navrhované výstavbě.

Zástupce SVJ, pan Matej Šandor (AK Vych), shrnul situaci z pohledu SVJ, která byla mimo jiné informována o skutečnosti, že ZMČ dne 23.6.2025 může chtít projednávat prodej bývalé radnice. Dále sdělil následující:

- SVJ nebrojí proti výstavbě, naopak podporují koncepční rozvoj sídliště Vlasta a jeho okolí (s ohledem na místní obyvatele);
- SVJ (5 ze 7) požadují zapracování svých podmínek do výzvy k prodeji tak, aby subjekt, který bude podávat nabídku s těmito podmínkami počítal a zohlednil je už ve své nabídce. SVJ (všech 7 SVJ) následně požadují zapracování těchto podmínek i do příslušné smluvní dokumentace s vybraným partnerem (a/nebo formou věcných břemen nebo obdobných zákonných institutů) kvůli jejich vymahatelnosti;
- Dopis SVJ obsahující popis situace a požadované podmínky byl zaslán nejen MČ P10, ale i HMP a dále všem předsedům klubů ZMČ P10 a ZHMP, za účelem upozornění na situaci a otevření diskuse na toto téma.

Na závěr vystoupení byly vzneseny následující dotazy:

1. Požádala MČ P10 o změnu územního plánu a navýšení kapacit území?

Komentář MČ P10: Nepožádala, v současné době již MHMP nové podněty ke změnám ÚP SÚ HMP nepřijímá. MČ P10 se obrátila na pořizovatele Metropolitního plánu s žádostí o prověření možného navýšení výškové regulace nad Nemovitostmi, a to z důvodu zaslavnění povinnosti nabyvatele k budoucí platbě za m² HPP nad rámec současně povolitelných HPP. Byť se jedná o hypotézu, je v zájmu obce mít takovouto možnost smluvně ošetřenou

2. Proč MČ P10 neaplikuje na záměr metodiku kontribucí HMP?

Komentář MČ P10: MČ P10 již 5. rokem úspěšně uplatňuje vůči komerčním záměrům na svém území metodiku „Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích“. Ta bude užita i na nový záměr na místě Nemovitostí. Metodika HMP je využívána pro změny ÚP SÚ HMP, ani z tohoto důvodu se tak netýká předmětného záměru.

3. Jaký je plánovaný harmonogram prodeje?

Komentář MČ P10: Primárním cílem MČ P10 bylo získat souhlas se záměrem prodeje Nemovitostí na zářijovém/říjnovém ZHMP (pozn. ze zákona postačuje RHMP). Poté, v období do podpisu smlouvy, bude prostor jednat s potenciálním nabyvatelem o podobě záměru a uplatňovat společné požadavky.

Diskuze

Zástupci MČ P10 se důrazně vymezili vůči tvrzení z dopisu SVJ, že MČ P10 s nimi nekomunikuje. Jen v tomto volebním období, tj. od konce roku 2022 proběhlo 10 samostatných jednání k danému tématu (+ dotazníkové šetření v lokalitě). Takováto tvrzení adresovaná mimo jiné HMP nejsou pro získání souhlasu HMP se záměrem prodeje prospěšná a mohou všem dotčeným stranám spíše uškodit. Zástupci MČ P10 se domnívají, že snaha nalézt řešení, které rychle eliminuje dnešní nevyhovující stav na místě Nemovitostí, je společnou vůlí jak MČ P10, tak i obyvatel sídliště Vlasta.

Zástupci SVJ v průběhu diskuse poukazovali na potřebu řešení situace související s Nemovitostmi, s ohledem na jejich dlouhodobě nevyhovující stav, nicméně při zohlednění požadavků SVJ na rozvoj daného území.

Diskuze se následně soustředila na požadavky, které SVJ žádají zapracovat do smluvních podmínek uzavíraných s budoucím nabyvatelem Nemovitostí a které byly takto definované v obdržené korespondenci. Jedná se o 3 samostatná podání, přičemž níže uvedený bodový

výčet je společnou částí korespondence (pozn. pro srozumitelnost zápisu je následující pasáž koncipována jako požadavek SVJ-komentář MČ P10, byť místy probíhala živelná diskuze).

Zástupci SVJ upozornili na skutečnost, že o tom, že budou tyto požadavky posílat informovali dopředu v rámci jednání Komise pro nové sídlo radnice v květnu 2025, byť se tato informace následně nedostala do zápisu z tohoto jednání.

1. Požadavek SVJ: Zachování stávajícího objemu a výšky budovy bývalé radnice a kina Eden, včetně technologií; případně snížení výšky.
Komentář SVJ: SVJ rozumí, že územní plán stanoví příslušnou regulaci. Zájmem SVJ je, aby nová výstavba nebyla až do limitu přípustné regulace, ale jenom do výškových a objemových limitů stávající výstavby radnice.
Komentář MČ P10: Nelze garantovat – ÚP SÚ HMP, plocha SMJ-H umožňuje na předmětných pozemcích umístit cca 30 070 m² HPP, které lze v prostoru variabilně distribuovat. Návrh budoucí zástavby bude předmětem projednání jak v dotčených odborech ÚMČ, tak i vybraných orgánech samosprávy.
2. Zachování prostupnosti území – alespoň dva pěší průchody mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovická, ideálně navazující na ulice Archangelská a Altajská.
Komentář MČ P10: Prostupnost území je jedním z klíčových aspektů návrhu, který bude ze strany městské části požadován.
3. Zajištění, že nová výstavba nezhorší hlukové zatížení oproti současnému stavu. Požadujeme provedení akustického měření jako výchozího stavu.
Komentář MČ P10: Vzhledem k tomu, že budoucí objekt bude mít jinou funkční náplň oproti původní administrativní budově, je složité požadavek garantovat. Zároveň v tento okamžik neumíme predikovat úroveň hluku okolního prostředí (např. Vršovická ulice, železnice apod.) v době uvedení budoucí stavby do provozu. Lze konstatovat, že budoucí záměr musí dle zákona dodržet veškeré hygienické limity, tzn. i požadavky na intenzitu hluku.
4. Zajištění, že nová výstavba nezhorší osvětlení a denní svit pro okolní domy, nezvýší světelný smog.
Komentář MČ P10: Vzhledem k tomu, že budoucí objekt bude mít jinou funkční náplň oproti původní administrativní budově, je složité požadavek garantovat. Zároveň v tento okamžik neumíme predikovat úroveň intenzity světelného smogu okolního prostředí (např. Vršovická ulice, zástavba KOH-I-NOOR apod.) v době uvedení budoucí stavby do provozu.
5. Zachování bezbariérového přístupu na terasy k domům na p.č. 1873/83 (Uzbecká 1463 a Moskevská 1464) nebo vybudování nového bezbariérového přístupu.
Komentář MČ P10: Přístup bude zachován, v rámci nové výstavby lze očekávat i případnou změnu trasování rampy.
6. Dopravní napojení pouze z Vršovické - nikoli přes sídliště Vlasta, kde je dopravní infrastruktura již na hranici kapacity. Alternativně lze jednat o novém propojení komunikací mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovickou.
Komentář MČ P10: Dopravní napojení nového objektu z Vršovické ulice je logické a bude městskou částí preferované, avšak musí být nejprve projednáno s DOSS, aby se ověřila realizovatelnost tohoto sjezdu, příp. nového napojení sídliště Vlasta.

7. V průběhu výstavby dodržet hygienické limity, především hluku, prašnosti, a nakládání s azbestem. Hlučné práce pouze v pracovní dny mezi 8:00-18:00.
Komentář MČ P10: ZOV bude posuzovat stavební úřad v rámci povolení záměru. Rozumíme požadavku na „dny klidu“, upozorňujeme však na skutečnost, že toto omezení může prodloužit dobu výstavby záměru.
8. Zachování původního systému jednosměrných ulic a průjezdnosti dle požadavků IZS - především v ulicích Magnitogorská, Uljanovská a Uzbecká.
Komentář MČ P10: Pakliže nebude pro obyvatele sídliště Vlasta nalezeno vhodnější řešení organizace dopravy v sídlišti (např. v důsledku nového napojení na Vršovickou ulici), bude zachován stávající systém jednosměrek.
9. Doložení kapacity veřejné a občanské vybavenosti před zahájením stavby - mateřské školy, školy, zdravotnictví, kultura, MHD, parkování atd., s ohledem na další zástavbu (Koh-i-noor, Chemapol apod.).
Komentář MČ P10: Veřejná vybavenost bude posílena výstavbou nových MŠ (Kodaňská, Botič) a ZŠ Přípotoční. MČ P10 disponuje pravidelně aktualizovanou demografickou studií, dále Konceptí investic do veřejné infrastruktury. Celková dopravní studie dotčené oblasti v kontextu nové, chystané zástavby na úrovni MČ P10 neexistuje. Posuzování křižovatek a intenzity dopravy vychází z dat TSK.
10. Zachování parkovacích kapacit v sídlišti Vlasta během i po výstavbě.
Komentář MČ P10: Vzhledem k tomu, že se bude jednat o novostavbu, nikoliv rekonstrukci, lze očekávat, že organizace výstavby bude odlišná od původní, kterou měla vypracovanou městská část v rámci stavebního povolení, tzn. zařízení staveniště bude umístěno na pozemcích budoucího vlastníka Nemovitostí. To může mít vliv i na parkovací stání (PS) v Uljanovské ulici. Po výstavbě není důvod očekávat snížení počtu PS v sídlišti, naopak je zde příležitost při hledání lepšího dopravního systému v sídlišti prověřit navýšení kapacit PS.
11. Zachování a rozšíření zelených ploch a výsadba stromů, vznik klidových zón.
Komentář MČ P10: Současné terasy objektu bývalé radnice ozeleněny nejsou (případně nekvalitní zeleň v záhonech). Při povolování nového záměru budou muset být dodrženy požadavky ÚP, PSP i SZ, kde jsou koeficienty zeleně stanoveny. Lze tedy důvodně očekávat, že zde nastane výrazné zlepšení.
12. Finanční kompenzace obyvatelům - např. formou snížení daně z nemovitosti pro členy SVJ během výstavby; nebo část investice developera určit na revitalizaci sídliště Vlasta.
Komentář MČ P10: Daň z nemovitosti je na nejnižší možné úrovni, kterou legislativa dovoluje, není tedy možné ji snižovat. V rámci Smlouvy o spolupráci dle Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích lze část finančních prostředků směřovat do rozvoje veřejného prostoru v lokalitě, avšak pouze na pozemcích ve svěřené správě MČ P10. Městská část je dále připravena jednat o alternativních možnostech, jak část kontribuce distribuovat přímo do sídliště Vlasta.

13. Nepřípustnost provozů typu kasino, noční klub, hlučné bary, diskotéky apod.
Komentář MČ P10: Provozování kasin na území MČ P10 je omezeno obecně závaznou vyhláškou ZHMP. Znění tohoto požadavku je pro jeho další užití nutné přeformulovat.
14. Poskytnutí informace o provozu stávající výměňkové stanice, která slouží SVJ v sídlišti Vlasta včetně zajištění jejího dalšího fungování.
Komentář MČ P10: I přes skutečnost, že věcné břemeno není zapsáno v katastru nemovitostí, z hlediska právní judikatury existuje a budoucí vlastník bude povinen existenci výměňkových stanic vypořádat.
15. Zajištění náležité ostrahy Nemovitostí, a to až do doby dokončení investičního záměru nového vlastníka Nemovitostí.
Komentář MČ P10: Bude v zájmu nového vlastníka zajistit ostrahu Nemovitostí, MČ P10 bude tento požadavek dále uplatňovat.
16. Zajištění náhrady za újmy a omezení způsobené novou plánovanou výstavbou v prospěch SVJ, včetně záborů pozemků a dodržení případných memorand a dohod mezi MČ a SVJ.
Komentář MČ P10: Jednání s budoucím vlastníkem Nemovitostí o náhradě za újmy a omezení způsobené novou výstavbou budou plně v kompetenci SVJ. MČ P10 ověří, zdali je možné uzavřené memoranda s ohledem na zcela odlišné záměry (rekonstrukce vs. nová výstavba, s tím související doba výstavby či další jiné nároky) postoupit na nového vlastníka Nemovitostí. Pokud nebude postoupení Memorand možné, bude investor jednat přímo s SVJ.

Závěr:

Zástupce SVJ, pan Matej Šandor (AK Vych), shrnul opakovaně požadavky SVJ a průběh jednání. Současně ujistil přítomné, že SVJ jsou připravena dále jednat o svých požadavcích.

Všichni zúčastnění, tedy jak MČ P10, tak i zastoupená SVJ, deklarovali společnou vůli pokračovat v jednání na nalezení shody v řešení uvedených 16 požadavků, přičemž v případě domluvy může být výsledkem těchto jednání i uzavření Dohody o koordinovaném postupu při prodeji Nemovitostí a koncepčním rozvoji předmětné lokality. Jednotlivé strany se dohodli, že dalším krokem bude odpověď MČ Praha 10 na dopisy obdržené od SVJ, přičemž její součástí může být i případný návrh Dohody.

Vzhledem k tomu, že v nadpoloviční většině výše uvedených bodů nepadají mezi stranami rozpor, může být tato pasáž (požadavky SVJ včetně případných odsouhlasených revizí) použita pro tvorbu Dohody.

Pokud na základě jednání MČ Praha 10 a SVJ dojde k uzavření dohody, může být tato dohoda následně s výhodou využita při komunikaci MČ P10 směrem k HMP při projednání záměru prodeje Nemovitostí.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

Prezenční listina z jednání

SVJ Sídliště Vlasta

konaného dne 17. 6. 2025 od 18:00 h. v zasedací místnosti K819, ÚMČ Praha 10

Subjekt	Jméno	Kontakt	Podpis
MČ PRAHA 10	JIRÍ ZÁKOSTELNÝ	JIRI.ZAKOSTELNY@PRAHA10.CZ 727 901 957	
SKJ Kř. 300. Mos. Uzbec.	TOMÁŠ JIRMAK	tomas.jirmak@gmail.com 724 700 572	
SVJ KAZAŠSKÁ	ZUZANA ČURČKOVÁ	ZCVRCKOVA@YANDEX.COM 737531983	
AK UYCH	Matej Šaudor	608325376 matej.saudor@uh-uych.cz	
SVJ DAŠKIRSKÁ	MICHAL ŠTRUMA	SVJ.DASKIRSKA@SEZNAM.CZ 775 557 025	
SVJ TABOŘICKÁ	ZUZANA ŠESTÁKOVÁ	ZUZANA.SESTAKOVA@EMAIL.CZ 605 750 372	
SVJ TRDĚJICKÁ	MILUŠKA KARLICKÁ	KRUŽIKOVA.MILOSLAVA@SEZNAM.CZ 481 438 099	
SVJ TAŠKENTSKÁ	PETR PEJL	taskentska@gmail.com 603 472 273	
SVJ TURKMEŇSKÁ	MILAN KOLAJEŽ	TURKMEŇSKA 14119-1423 602 596 381	
RUS TURKHEŇSKÁ	JANA HORNÝCHOVÁ	SVTURKHENSKA@SEZNAM.CZ 445651409	
SVJ UZBEČKA	TOMÁŠ PLÁNKA	SVJ.UZBECKA@SEZNAM.CZ 734 39 38 39	
MČ PRANA 10	MILAN MARJÁLEK		
MČ PRAHA 10	TOMÁŠ PEK		
MČ P10	MARTIN VLAŠOVIC		
MČ P10	DAVID KAPRÁK		