

LEGENDA

RF	Red Flag	Riziko ohrožující vlastní realizaci budoucího záměru v zamýšleném rozsahu, nákladech a čase.
High	Vysoká závažnost	Riziko, které může závažně ovlivnit realizaci záměru; skutečnost jejíž vyřešení může vyžadovat zásadní prodloužení realizace záměru anebo zásadní zvýšení předpokládaných nákladů.
Medium	Střední závažnost	Riziko, které může ovlivnit realizaci záměru; skutečnost jejíž vyřešení může vyžadovat prodloužení realizace záměru anebo zvýšení předpokládaných nákladů.
Low	Nízká závažnost	Menší riziko a nebo závada spíše informativního nebo estetického charakteru.

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověděl	Datum
1 Úvodní informace	Popis nemovitosti	1.01 Předmětem auditu jsou pozemky se záměrem, které se nachází u nároží komunikací Kováků a Plzeňská. Pozemky jsou zapsané na LV 14730, v katastrálním území Smíchov.	Příloha č. 5, obr. 1, 2	Info.	N/A	Info				
	Původní využití	1.02 Na základě historických ortofotomap je patrné, že zde bývala zástavba podél ulice Plzeňská, jedná se o původní sirkárnu A.M. Pollak vybudovanou v druhé polovině 19. století v blízkosti původní Ringhofferovy továrny, na přelomu 19. a 20. století sloužil objekt jako škola. Objekt se již na snímcích z roku 1966 nevyskytuje. Od té doby jsou pozemky využívány především pro parkování automobilů. Celé území bylo změněno výstavbou vnitřního městského okruhu - tunely Mrázovka a Strahovský tunel.	Příloha č. 5, obr. 3, 4	Info.	N/A	Info				
	Aktuální využití	1.03 V současnosti se pozemky využívají jako parkovací plocha.	Příloha č. 5, obr. 1	Info.	N/A	Info				
	Záměr	1.04 Záměrem je dostavba městského bloku v ulici Kováků a Plzeňská - výstavba administrativní budovy - architektonický návrh Bogle Architects s.r.o.	Příloha č. 5, obr. 5	Info.	N/A	Info				
2 Majetkoprávní vztahy	Katastr nemovitostí	2.01 Pozemky jsou zapsané na LV 14730, v katastrálním území Smíchov, ve vlastnictví společnosti CIG Kováků, a.s. Celková plocha pozemků je 2734 m2.	Příloha č. 2, Příloha č. 3, Příloha č.5, obr. 2	Info.	N/A	Info				
		2.02 Záměr zasahuje napojením inženýrských sítí, úpravou komunikací a zemními kotvami na pozemky, které nejsou ve vlastnictví. Konkrétně se jedná o pozemky zapsané na: LV 2838 - 2380/1, 2842/1, 2842/4, 2844/4, 4880/1, 4963/1, k.ú. Smíchov - ve vlastnictví Hlavního města Prahy LV 8866 - 2844/5, 2845, k.ú. Smíchov - ve vlastnictví společnosti CIG, a.s.	Příloha č. 5, obr. 6	Pro výstavbu je nutný souhlas vlastníků předmětných nemovitostí - předloženo v rámci stavebního řízení. Doplnit.	N/A	Low	Souhlasy vyznačeny na situaci a jsou součástí dokumentace doložené v rámci stavebního řízení. Vyžádáno od projektanta k doložení do DataRoomu / Uloženo do DataRoomu		IS	27.10.2025
	Věcná břemena	2.03 Ve prospěch nemovitosti je na LV zapsáno věcné břemeno chůze - za účelem zřízení požárních úniků přes pozemky p.č. 2844/3 a 2844/4. (Smlouva o zřízení služebnosti stezky , 20.01.2023)	Příloha č. 12	Info.	N/A	Info				
2 Majetkoprávní vztahy	Věcná břemena	2.04 Na pozemku p.č. 2844/6 je zřízeno věcné břemeno - právo umístění kanalizace JS 300 a právo přístupu k této kanalizaci za účelem oprav a údržby zřízené na základě Smlouvy směnné o zřízení věcného břemene mezi CIG, a.s. a Hlavním městem Prahou ze dne 25.06.2009. Věcné břemeno není definováno geometrickým plánem, váže se k celému pozemku.		Upravit rozsah věcného břemene geometrickým plánem. V případě realizace záměru dojde k přeložce kanalizační stoky.	N/A	Medium	Přeložka kanalizační stoky je již povolena a realizována. Trasa vedena po pozemcích společnosti mimo umístěnou stavbu		IS/MČj	27.10.2025
		2.05 Pro plánovanou infrastrukturu, přípojky objektu, bude nutné zřídit věcná břemena na pozemcích hlavního města Prahy.		Info.	N/A	Info				
	Přístup	2.06 Přístup na pozemky je zajištěn z veřejných komunikací (Plzeňská, Kováků).		Info.	N/A	Info				

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
	Plomby a upozornění	<p>2.07 Na LV je zapsáno upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-1913/2023-101.</p> <p>Na základě revize údajů v katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem došlo ke zjištění následujících nesouladů: Druh pozemku parc. č. 2843/3, 2844/6 a 2844/7 v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Evidovaný stav – zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití společný dvůr, skutečný (navrhovaný) stav – ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Mezi parcelami č. 2843/3, 2844/6 a 2844/7 v k. ú. Smíchov neexistuje hranice odpovídající § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), a proto by parcely uvedené v této skupině měly být sloučeny do parcely č. 2843/3. (Pozvánka k projednání způsobu odstranění zjištěných nesouladů v k.ú. Smíchov; ZDŘ-1913/2023-101; 03.05.2023)</p> <p>Vlastník na výzvu reagoval nesouhlasem s odvoláním na záměr umístění novostavby na předmětných pozemcích (Vyjádření k Pozvánce k projednání způsobu odstranění zjištěných nesouladů v k.ú. Smíchov. 13.06.2023).</p>		<p>Nutno prověřit v rámci LDD.</p> <p>Realizaci záměru by nesoulad v katastru nemovitostí měl být odstraněn - zapsání objektu do KN dle geometrického plánu, vymezení způsobu využití jednotlivých parcel.</p>	N/A	High	viz bod 2.20 DDARL		IS	27.10.2025
	Sousední pozemky	2.08 Nemovitost obklopují pozemky zapsané na LV 2838 - 2380/1, 2842/1, 2842/4, 2844/4, 4880/1, 4963/1, k.ú. Smíchov - ve vlastnictví Hlavního města Prahy a na jihu pak pozemky zapsané na LV 8866 - 2844/5, 2845, k.ú. Smíchov - ve vlastnictví CIG, a.s.		Info.	N/A	Info				
	Okolní záměry	2.09 Mezi ulicemi Kováků a Na Zatlance je plánována výstavba objektu pro bydlení "Smíchovská žehlička", architekt Atelier Hoffman, studie, investor Top Estates Group s.r.o., Picton Service s.r.o. Zdroj: https://praha.camp/praha-zitra/projekt/smichovska-zehlicka	Příloha č. 5, obr. 7	Info.	N/A	Info				
3 Smlouvy	Nabývací titul	3.01 Byla předložena Kupní smlouva mezi Hlavním městem Prahou a společností CIG, a.s. ze dne 13.03.2007 a následně Smlouva směnná o zřízení věcného břemene ze dne 25.06.2009. Smlouvy řeší nabytí pozemků společností CIG, a.s.	Příloha č. 12	Info.	N/A	Info				
3 Smlouvy	Smlouva o spolupráci	3.02 Smlouva o investičním příspěvku v souvislosti se záměrem stavby „Dostavba městského bloku Plzeňská v ulici Kováků“ mezi Městskou částí Praha 5 a společností CIG Kováků, a.s. ze dne 12.04.2022 řeší vzájemnou spolupráci při výstavbě a výši investičního příspěvku městu. Výše investičního příspěvku je stanovena na 7.305.000 Kč za 14 610 m2 HPP, lhůta splatnosti do 90 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu.	Příloha č. 12	Investiční příspěvek zahrnout do nutných nákladů.	CZK 7 305 000	Medium	O existenci kontribuční smlouvy byl kupující informován od počátku jednání		MČj	27.10.2025

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
		<p>3.03 Charakter záměru dle smlouvy: 2.4 Samotný Záměr předpokládá budoucí výstavbu administrativní budovy na Pozemcích, a to s následující charakteristikou uvedenou v tomto odstavci. Navrhovaný administrativní objekt je rozdělen na vyšší západní část s 11 NP s max. výškou 240,50 m. n. m. čnicí do křižovatky a nižší východní část, která navazuje na štít objektu parc. č. 2845 pronajímaného pro služby. Záměr je v souladu s konceptem lokálního rozvojového centra s vyšší zástavbou stínící těleso městského okruhu. Záměr je v uličním parteru převážně věnován pronajimatelným plochám. Záměr má 2 podzemní podlaží. Záměr počítá s 84 parkovacími místy. Vstup do objektu je z nároží ulic Plzeňská a Na Zatlance, vjezd do garáží z odbočky z ulice Plzeňská pod přemostěním výjezdů z tunelů Mrázovka a Strahovského V rámci uskutečnění Záměru bude vytvořen veřejný prostor na části pozemku parc. č. 2843/3, k. ú. Smíchov, obec Praha o výměře cca 500 m2 a v tomto nově vzniklém veřejném prostoru bude realizován okrasný vodní prvek.</p>		<p>2.1 Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že závaznou částí pro něj je zejm. vymezení funkčních ploch a jejich koeficientů (jakož i z nich vyplývající kapacity), dopravní napojení, prostupy území, plochy zeleně, veřejná prostranství a rozsah zastavitelného území, jak je uvedeno v příloze č. 1 této Smlouvy. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu blokové zástavby v maximální možné míře odpovídající Studii a maximální podlažnost a maximální výšku zástavby dle přílohy č. 1 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat dotčené veřejné prostranství. To vše platí za předpokladu souladu s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města (dále též jen ÚPn). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo technických předpisů či ÚPn není porušením závazků Investora.</p>	N/A	Info				
	Nájemní smlouva	<p>3.04 Se společností ORIS Praha spol. s r.o. byla dne 20.07.2007 uzavřena Nájemní smlouva na část pozemku p.č. 2843 pro umístění osvětlených reklamních zařízení (4 ks reklamních ploch na 2 pylonech). Výpovědní lhůta nájemní smlouvy je 3 měsíce. Úřad městské části Praha 5, Odbor Stavební úřad vydal 03.11.2023 Souhlas s odstraněním stavby č.j. MC05 244251/2023, řešící demolici jednoho reklamního pylonu. Nebyl předložen dodatek nájemní smlouvy upravující rozsah nájmu.</p>	Příloha č. 11, Příloha č. 12	Doplnit dodatek nájemní smlouvy.	N/A	Medium	Dodatek k nájemní smlouvě nebyl uzavřen, stavba není dosud odstraněna. Souhlas s odstraněním stavby byl připraven pro případ možné kolize s přeložkou kanalizační stoky		IS/MČJ	27.10.2025
		<p>3.05 Pozemky jsou využívány jako parkoviště na základě Smlouvy o nájmu se společností CENTRA a.s. ze dne 22.04.2009. Výpovědní lhůta z nájmu je stanovena na 2 měsíce.</p>	Příloha č. 12	Info.	N/A	Info				
3 Smlouvy	Smlouvy se správci inž. sítí	<p>3.06 Byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o připojení na napěťové hladině VN s PREDistribuce a.s. dne 04.12.2024. Smlouvou je stanovena výše podílu za připojení k elektrické síti, pro rezervovaný příkon 1 015 kW je stanovena na 1.015.000 Kč. Záloha 50% z hodnoty podílu, tj. 507.500 Kč měla být uhrazena do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Zbývající část podílu ve výši 507.500 Kč má být uhrazena k termínu uzavření Smlouvy o připojení.</p>	Příloha č. 12	Doplnit potvrzení o uhrazení podílu na připojení k elektrické síti.	CZK 507 500	Medium	Smlouva je v dataroomu, potvrzení bude nahráno do Dataroomu v rámci Doplnění 3 / viz bod 3.15 DDARL		IS/MČJ	27.10.2025
	Smlouvy o přeložkách	<p>3.07 Smlouva o provedení přeložky vodovodu nebo kanalizace s Hlavním městem Prahou jako vlastníkem a PVK a.s. jako provozovatelem byla uzavřena dne 02.04.2025. Přeložka jednotné kanalizace DN 300 bude provedena na náklady stavebníka / žadatele.</p>	Příloha č. 12	Nutno uvažovat s náklady na vybudování přeložky.	bude doplněno	Medium	Ano, jedná se část v ulici Kováků a Na Zatlance		IS/MČJ	27.10.2025

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum			
4 Environmentální charakteristiky		3.08 S PRE distribuce a.s. byla uzavřena Smlouva o zajištění přeložky zařízení distribuční soustavy s pověřením žadatele dne 05.09.2023. Veškeré náklady na přeložku ZDS (pro uvolnění prostoru zakládání staveniště - kabely 22 kV RS 8820 - RS 5800, TR 9917- RS 8790 (K17-19), TR 9917- RS 8920 (K18-15)) uhradí v plné výši žadatel a zajistí přeložku ZDS do 2 let od uzavření smlouvy. Přeložka má být řešena samostatnou žádostí a ÚR. Výstavba na pozemcích je podmíněna dokončením této přeložky.	Příloha č. 12	Přeložka má být zajištěna do 05.09.2025, již je po termínu smlouvy. Ověřit stav, zajistit dodatkem prodloužení lhůty.	N/A	High	Dodatek je projednán a připraven, nyní ve fázi zajištění podpisu obou smluvních stran. Text Dodatku doplněn do DataRoomu / Podpis se předpokládá v průběhu příštího týdne	5_Doplneni_3\2_Tec hnické DD\1. MAJETKOPRÁVNÍ DOKUMENTACE\1.2 Katastr nemovitostí\1.2.3 Smlouvy o věcných břemenech (Budoucí smlouvy o VB), Geometrické plány	IS/MČj	27.10.2025			
		3.09 Smlouva o úhradě vynaložených nákladů na přeložku MW spojů s T-Mobile Czech Republic a.s. nebyla předložena kompletní.	Příloha č. 12	Doplnit smlouvu.	N/A	High			viz bod 2.12 DDARL	IS	27.10.2025		
		3.10 Na základě Smlouvy o realizaci přeložky sítě se společností Pramet s.r.o. ze dne 26.07.2022 byly stanoveny náklady spojené s přeložkou sítě SEK, které je třeba uhradit. Smlouva byla poskytnuta bez příloh.		Doplnit přílohy smlouvy. Uvažovat s náklady na přeložku sítě SEK.	CZK 49 700	Medium			Součástí dokumentace předložené ve stavebním řízení - vyžádáno od projektanta - bude doplněno do DataRoomu / Doplněno do DataRoom	IS	27.10.2025		
	Smlouva s architekty	3.11 Byla předložena Smlouva o dílo s Bogle Architects s.r.o. ze dne 12.12.2012, včetně dodatků. Smlouva řeší licenční ujednání a postoupení autorských práv.	Příloha č. 12	Info.	N/A	Info	Projekt ukončen ve fázi dokumentace pro změnu územního plánu. Dále nebylo se společností D a M spol. s.r.o. pokračováno při přípravě dokumentace	IS/MČj	27.10.2025				
		3.12 Smlouva o dílo s D a M spol. s r.o. byla uzavřena dne 24.09.2008 pro provedení projekčních prací a dalších činností pro výstavbu kancelářské budovy Cherubín, Praha 5, u ulic Kováků a Plzeňská a přístavby Gymnázia Na Zatlance. Tento projekt byl pravděpodobně ukončen po vypracování architektonické studie.	Příloha č. 12	Doplnit ukončení smlouvy - odstoupení od smlouvy.	N/A	Medium							
	Ochrana vod, krajiny a přírody	4.01 Nemovitosti se nachází v urbanizované lokalitě, chráněná území na pozemky nezasahují. Na pozemky zasahuje ochranná zóna nadregionálního biokoridoru (N4/3 - Vltava), území je zařazeno do bioregionu 1.2 (Řípský bioregion) a Národního geoparku Barrandien.	Příloha č. 6	Info.	N/A	Info							
		Ochrana ZPF	4.02 Pozemky nejsou zapsány v ZPF.	Příloha č. 3	Info.	N/A					Info		
		Dendrologie	4.03 Na pozemcích se nenacházejí vzrostlé stromy ani rozsáhlejší souvislé keřové porosty.		Info.	N/A					Info		
	4 Environmentální charakteristiky	Kvalita ovzduší	4.04 Kvalita ovzduší je hodnocena jako horší.	Příloha č. 6	Info.	N/A	Info						
		Archeologické území	4.05 Pozemky se nachází v území s archeologickými nálezy kategorie II. - území s důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů. V souladu s platnou legislativou je proto nutné oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy. V rámci stavebního řízení může být nařízen archeologický dohled nebo výzkum.	Příloha č. 5, obr. 8	S ohledem na pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů lze předpokládat zvýšené riziko časové a nákladové v období zahájení výstavby.	N/A	Medium					Nezkoumáno / doplněna archivní rešerše, je počítáno s předběžným průzkumem před zahájením stavby	MČj
Památková ochrana		4.06 Území se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze a v památkové zóně Smíchov.		Pro povolení výstavby je nutné zajistit stanovisko MHMP, odboru památkové péče.	N/A	Medium	souhlasné stanovisko OPP MHMP uvedeno v územním rozhodnutí					IS/MČj	27.10.2025
Ochranná pásma		4.07 Na pozemky zasahují ochranná pásma technické infrastruktury vedené v přilehlých komunikacích.		Info.	N/A	Info							
Záplavová území		4.08 Lokalita se nachází mimo záplavové území.		Info.	N/A	Info							

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
	Geologické a hydrogeologické poměry	<p>4.09 Z dokumentace pro stavební povolení plynou následující závěry:</p> <p><i>Novostavba administrativní budovy... se vyznačuje složitými inženýrskogeologickými a hydrogeologickými poměry. Zásadní charakteristikou je výskyt mocné a geotechnicky nehomogenní vrstvy zemin kvartérního pokryvu, v jejíž podloží se nalézá k severu mírně ukloněný povrch břidlic pražského ordoviku postižených zvětráním. Problematika je podrobněji rozvedena v samotném protokolu o provedeném průzkumu, obecně ji lze shrnout v těchto hlavních bodech:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • reliéf terénu je v posuzovaném území antropogenně pozměněn a v celé ploše pokryt v průměrné mocnosti 2 m heterogenními navážkami ; • základové poměry pozemků parc. č. 2843/3 a 2844/6 dovolují návrh standardního plošného založení výškových objektů, při předpokládané základové spáře v úrovni okolo -13 až -14 m p.t. • podzákladí budují zvětralé, navětralé a nezvětralé jílovité břidlice libeňského souvrství; • při realizaci mělkého založení nízkopodlažního objektu na pozemku parc. č. 2844/5 je nutné provést sanaci podzákladí nebo kombinovat plošné a pilotové založení, v úrovni základové spáry vystupují málo únosné jílovitopísčité hlíny (severní část objektu) a zvětralé břidlice (jižní část objektu); • subhorizontálně položená hladina podzemní vody se dle mapových podkladů a výsledků archivních i nově provedených vrtů nalézá v úrovni okolo -6,5 m p.t. (192,5 až 193,0 m n. m.), směr proudění vody probíhá k V; • zásadním problémem projektované výstavby se jeví zabezpečení hluboké stavební jámy; 		Doplnit podrobný inženýrskogeologický průzkum, z kterého plynou závěry shrnuté v dokumentaci.	N/A	High	návrh založení stavby řešen v projektové dokumentaci		IS/MČj	27.10.2025
4 Environmentální i charakteristiky	Geologické a hydrogeologické poměry	<p>4.09 • poměry posuzovaného území nevyžadují realizaci speciálních opatření proti zvýšené seismicitě, sesuvům půd či povodním;</p> <p>• poznatky z dosud provedených průzkumných prací neindikují výskyt významnější kontaminace horninového prostředí a podzemních vod;</p> <p>• hydrogeologické poměry zkoumané lokality jsou pro vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch příznivé;</p> <p>• území je provedeným měřením řazeno mezi stavební plochy se středním radonovým indexem.</p> <p>• geologická stavba lokality není mimořádně složitá, přesto vzhledem k náročnosti projektované stavby v průběhu projektových prací konzultaci s geologem za vhodnou, jeho účast na stavbě v průběhu zemních a základacích prací za potřebnou.</p> <p>(DSP, Dostavba městského bloku v ul. Kováků, B Souhrnná technická zpráva, str. 12; AED project, a.s., 06/2024)</p>			N/A	High	návrh založení stavby řešen v projektové dokumentaci		IS/MČj	27.10.2025
	Radonový průzkum	4.10 Podle geovědních map se území nachází v plochách se středním radonovým indexem pozemku.	Příloha č. 5, obr. 9	Doplnit radonový průzkum.	N/A	Medium	vyžádáno stanovisko projektanta, bude následně doplněno / Doplněno		IS/MČj	27.10.2025
	Kontaminace	4.11 Dle portálu www.sekm.cz se na pozemcích ani v blízkém okolí nenachází žádný zdroj kontaminace.		Info.	N/A	Info			IS/MČj	27.10.2025
	Riziko bludných proudů	4.12 V ulici Plzeňská je vedena tramvajová trať, která představuje riziko bludných proudů na pozemcích.		Doplnit korozní průzkum.	N/A	High	vyžádáno stanovisko projektanta, bude následně doplněno / korozní průzkum a studie vibrací - nebyly vyhotoveny - plánováno jako součást DPS		IS/MČj	27.10.2025
	Riziko vibrací a strukturálního hluku	4.13 Riziko vibrací a strukturálního hluku vzniká především z automobilové a tramvajové dopravy na přilehlé komunikaci Plzeňská.		Doplnit studii vibrací a strukturálního hluku.	N/A	High	vyžádáno stanovisko projektanta, bude následně doplněno / korozní průzkum a studie vibrací - nebyly vyhotoveny - plánováno jako součást DPS		IS/MČj	27.10.2025
	Poddolování a seismičita	4.14 Pozemky se nenachází v poddolované oblasti.		Info.	N/A	Info				
	Riziko nestability svahu	4.15 Riziko nezjištěno.		Info.	N/A	Info				

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum	
5 Technická infrastruktura	Akustika	4.16 Pozemky se nachází u značně zatížené komunikace Plzeňská, na severu a v západní části se nachází mimoúrovňová komunikace mezi tunelem Mrázovka a Strahovským tunelem. Jedná se o místo postižené hlukem z dopravy.		Nutno přijmout opatření pro zajištění hygienických limitů v objektu definovaných ve zpracované akustické studii (viz kapitola 9).	N/A	High	řešeno v rámci projektové dokumentace		IS/MČj	27.10.2025	
	Dopravní infrastruktura	5.01 Pozemky se nachází na nároží ulic Plzeňská a Kováků. Stávající vjezd pro automobilovou dopravu je zřízen z ulice Kováků.		Info.	N/A	Info					
		5.02 Ve vzdálenosti cca 300 m se nachází zastávky MHD - autobus, tramvaj a také stanice metra Anděl.		Info.	N/A	Info					
		5.03 Bezpečný přístup pro pěší je zajištěn chodníky podél ulic Plzeňská, Kováků a Bezejmenná.		Info.	N/A	Info					
	Inženýrské sítě	5.04 Bylo požádáno o vyjádření správců o existenci inženýrských sítí v lokalitě.	Příloha č. 13	Zahrnuta stanoviska správců sítí ke dni vydání tohoto reportu - 20.10.2025.	N/A	Info					
	5.05 Na pozemcích se nachází následující sítě: SEK - Cetin a.s. SEK - Vodafone Czech Republic a.s. MW paprsek - Netcore services s.r.o. VN vedení - PREdistribuce a.s.	Příloha č. 13	Nutno uvažovat s koordinací záměru se sítěmi v území, případně s přeložkami (viz report níže). Stávající trasa SEK společnosti CETIN a.s. bude zrušena bez náhrady (viz dokumentace záměru).	N/A	Medium	stanovisko (odpovědi) k případným přeložkám je v samostatném dokumentu ODP2.18 (doplněno do 5_Doplneni_312_Technické DD\1. MAJETKOPRÁVNÍ DOKUMENTACE\1.2 Katastr nemovitostí\1.2.3 Smlouvy o věcných břemenech (Budoucí smlouvy o VB), Geometrické plány)		IS	27.10.2025		
5 Technická infrastruktura	Inženýrské sítě	5.06 V přilehlých komunikacích se nachází sítě: SEK - Cetin a.s. SEK - Quantcom, a.s. SEK - Vodafone Czech Republic a.s. VN a NN vedení - PREdistribuce a.s. VO - Technologie hl.m. Prahy NTL - PPD a.s.	Příloha č. 13	Při výstavbě je třeba počítat s koordinací se sítěmi umístěnými v přilehlých komunikacích. Výkopy v blízkosti inženýrských sítí nutno realizovat s ohledem na jejich vedení.	N/A	Medium	řešeno v rámci projektové dokumentace		IS/MČj	27.10.2025	
		5.07 Na pozemku se nachází stoka jednotné kanalizace DN 300 ve správě PVK a.s.		Nutno realizovat přeložku stoky (viz níže).	N/A	High		Přeložka kanalizační stoky je již povolena a realizována. Trasa je vedena po pozemcích společnosti mimo umístěvanou stavbu		IS/MČj	27.10.2025
		5.08 V rámci územního řízení bylo vydáno vyjádření k existenci sítí společností Pranet s.r.o., kdy dojde k narušení MW spoje ve výšce 239 m n.m.		Dále řešeno Smlouvou o realizaci přeložky sítí viz bod 3.10.	N/A	Medium		Řešeno smlouvou o přeložce, uloženo v DataRoom		IS/MČj	27.10.2025
		5.09 V komunikaci Plzeňská je veden zatrubněný Motolský potok.	Příloha č. 5, obr. 6	Info.	N/A	Info					
6 Územní plán	Funkční využití	6.01 Pozemky se nachází ve funkční ploše: SMJ - smíšené městského jádra IZ - izolační zeleň	Příloha č. 5, obr. 10	Info.	N/A	Info					

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
		<p>6.02 SMJ - smíšené městského jádra</p> <p><i>Hlavní využití:</i> Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.</p> <p><i>Přípustné využití:</i> Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.</p> <p><i>Podmíněně přípustné využití:</i> Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů. Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.</p> <p><i>Nepřípustné využití:</i> Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.</p>	Příloha č. 6	Info.	N/A	Info				
6 Územní plán	Funkční využití	<p>6.03 IZ - Izolační zeleň</p> <p><i>Hlavní využití:</i> Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.</p> <p><i>Přípustné využití:</i> Výsadby dřevin a travní porosty. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.</p> <p><i>Podmíněně přípustné využití:</i> Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně. Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím. Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.</p> <p><i>Nepřípustné využití:</i> Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.</p>	Příloha č. 6	Info.	N/A	Info				
Míra využití dle požadavků ÚP		<p>6.04 Koeficient využití části pozemků dle platného Územního plánu hlavního města Prahy je S (KPP 8, KZ 0,1; KPP a KZ jsou stanoveny individuálně konkrétní úpravou ÚP U1289). Ve východní části pozemků koeficient není stanoven.</p>	Příloha č. 7	Ve funkční ploše SMJ S je na pozemcích zapsaných na LV 14730 možné realizovat pouze 13 544 m² HPP a nutno splnit požadavek na 169 m² zeleně .	N/A	RF	projekt je umístěn v ploše SJM S i SJM stabilizované území, součástí vydaného ÚR jsou i stanoviska OUP MHMP		IS/MČj	27.10.2025

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
	Ochranná pásma dle ÚP	6.05 V území se nachází následující ochranná pásma: Ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb do výšky VVP (Letiště Václava Havla, Letiště Praha-Kbely) Ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru Ochranné pásmo pražské památkové rezervace Ochranné pásmo VN	Příloha č. 6	Info.	N/A	Info				
	Veřejně prospěšné stavby	6.06 Na pozemcích nejsou definovány veřejně prospěšné stavby. 6.07 V ulici Kováků je územním plánem definovaná veřejně prospěšná stavba 1/TV/5 - Praha 5 - vodovodní řad - Malvazinky - Nikolajka, včetně VDJ Nikolajka.		Info. Info.	N/A N/A	Info Info				
	Úpravy územního plánu	6.08 Úprava územního plánu U1289 Dostavba městského bloku Plzeňská v ul. Kováků byla schválena, jedná se o úpravu koeficientu ve funkční ploše SMJ z G na S (na rozloze 1830 m2).	Příloha č. 5, obr. 11							
	Nový územní plán (Metropolitní plán)	6.09 Pozemky jsou metropolitním plánem zařazeny do lokality 034 - Smíchov , jedná se o zastavitelnou stabilizovanou obytnou lokalitu s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, v prolukách doplnění zástavby a rozvíjení pěšího a cyklistického propojení nad mimoúrovňovým křížením Plzeňské s vyústěním tunelu Mrázovka a Strahovského tunelu.	Příloha č. 5, obr. 12; Příloha č. 12	Info.	N/A	Info				
6 Územní plán	Nový územní plán (Metropolitní plán)	6.10 Na vymezených pozemcích je možná 6 podlažní zástavba.	Příloha č. 5, obr. 12; Příloha č. 12		N/A	High	Metropolitní plán uvádí 8 NP s možností individuálního navýšení. Vydané ÚR		IS/MČj	27.10.2025
		6.11 V lokalitě jsou přípustné pouze takové záměry, které v rámci lokality zachovávají nebo navýší stávající množství hrubých podlažních ploch pro bydlení , pokud to pro konkrétní záměr závažné stavebně-technické důvody nebo limity v území neznemožní, případně pokud by to neodpovídalo charakteru území.	Příloha č. 5, obr. 12; Příloha č. 12	Záměr nepočítá s bytovou výstavbou.	N/A	RF	Metropolitní plán pro lokalitu 034 Smíchov počítá s možností využití pro bytovou i administrativní výstavbu / Záměr s bytovou výstavbou nepočítá (viz dokumentace pro ÚR a SP, resp. vydané ÚR a SP)		IS/MČj	27.10.2025
		6.12 V ulici Kováků je uvažováno s veřejně prospěšnou stavbou pro zásobování elektrickou energií: 760/-/52 Kabelový tunel Smíchov sever- návrh	Příloha č. 5, obr. 12; Příloha č. 12	Info.		N/A	Info			
		6.13 V rámci bezejmenné komunikace je navrženo vybudovat cyklotrasu: 650/-/100 Cyklotrasa Mrázovka - Sacré Coeur - návrh	Příloha č. 5, obr. 12; Příloha č. 12	Info.		N/A	Info			
		6.14 Dne 20.10.2025 došlo ke zveřejnění upraveného návrhu Metropolitního plánu a zahájení výstavy v Centru architektury a městského plánování (CAMP). V průběhu listopadu má probíhat opakované veřejné projednání návrhu.		Info.		N/A	Info			
7 Záměr	Popis záměru	7.01 Jedná se o investiční záměr výstavby v lokalitě nacházející se ve širším centru Prahy, na Smíchově, v průsečíku ulic Kováků a Plzeňské, v hraně nedokončeného městského bloku Na Zatlance. Navrhována je novostavba administrativní budovy s 11 nadzemními a 2 podzemními podlažními. Objekt je rozčleněn do tří funkčních traktů, kdy západní a východní trakt plní funkci administrativních prostor, středový trakt je pak navržen jako komunikační prostor a prostor zázemí. V 1. NP je navrženo vstupní loby a komerční jednotky, zázemí pro cyklisty, ostrahu objektu a dílčí technické zázemí. Podzemní podlaží slouží jako parkovací plochy a technické zázemí stavby.	Příloha č. 5, obr. 5	Info.	N/A	Info				

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum	
7 Záměr		7.02 zastavěná plocha podzemními podlažími 2389,83 m2 zastavěná plocha nadzemními podlažími 1689,00 m2 HPP celkem 15 532 m2 HPP ve funkční ploše SMJ-S 14 550 m2 HPP ve funkční ploše SMJ 982 m2 HPP suterény 4 848 m2		Pro HPP v ploše SMJ-S 14 550 m2 je uvažováno s využitím kapacit pozemku p.č. 2844/5, který je ve vlastnictví společnosti CIG, a.s. Pro realizaci záměru v tomto rozsahu je nutno koupit i tento pozemek nebo řešit smluvně - povolení o využití kapacit územního plánu.	N/A	RF	Pozemek sousedního vlastníka CIG, a.s. byl využit v rámci povolovacího procesu a jeho budoucí smluvní využití pro realizaci projektu není s ohledem na propojené osoby vlastníků pozemků doposud smluvně řešeno		MČj	27.10.2025	
		7.03 Garáž je navržena jako dvoupodlažní s celkovou kapacitou 77 PS. Zásobování pro řešený objekt bude řešeno umístěním 1 zásobovacího stání na povrchu a 2 stáními v garáži v 1PP.		Info.	N/A	Info					
		Pozemky záměru	7.04 Pozemky určené pro výstavbu objektu: p.č. 2843/3; 2844/6 a 2844/7 (vlastnictví CIG Kováků, a.s.) a p.č. 2844/5 (vlastnictví CIG, a.s.)	Viz bod 7.02	N/A	RF	viz bod 7.02		IS/MČj	27.10.2025	
		7.05 Pozemky, na kterých budou prováděny změny zpevněných ploch, terénní úpravy a realizace nově navrhovaných přípojek a přeložek: p.č. 2843/4, 2844/3, 2844/8, 2380/1, 4880/1, 4963/1 (vlastnictví Hl. m. Praha)		Nutno zajistit souhlas vlastníka s realizací stavby. Souhlasy doloženy k územnímu řízení. Předložit.	N/A	Low	Součástí dokumentace předložené ve stavebním řízení - vyžádáno od projektanta - bude doplněno do DataRoomu		IS/MČj	27.10.2025	
		7.06 Pozemky dotčené zemními kotvami zapaženými stavební jámy: p.č. 2380/1, 2842/1, 2844/4, 4880/1, 4963/1 (vlastnictví Hl. m. Praha) p.č. 2843/3, 2844/5, 2844/6, 2844/7 (vlastnictví CIG Kováků, a.s.) p.č. 2845 (vlastnictví CIG, a.s.)		Nutno zajistit souhlas vlastníka s realizací stavby. Souhlasy doložit ke stavebnímu řízení. Předložit.	N/A	Low	Součástí dokumentace předložené ve stavebním řízení - vyžádáno od projektanta - bude doplněno do DataRoomu / Doplněno do DataRoom		IS/MČj	27.10.2025	
	Dopravní napojení	7.07 Dopravní napojení je navrženo z komunikace pod tělesem mostu, která propojuje ul. Plzeňská a Mozartovu. Příjezd do areálu bude možný z ul. Plzeňská či z ulice Mozartova podél stávajícího hotelu (tato komunikace je jednosměrná, tudíž bude sloužit pouze jako vjezdová). Výjezd je pak umožněn na ul. Plzeňskou. Stávající dopravní napojení parkoviště z ul. Kováků nebude zachováno.		Dopravní napojení je navrženo s ohledem na předpokládanou kapacitu dopravy (odpovídá kapacitě parkovacích stání v objektu).	N/A	Info					
	Napojení na inž. sítě	7.08 Vodovod - Objekt bude připojen na nově budovanou vodovodní přípojku z vodovodního řádu 200 LT v ulici Kováků. Předpokládaná přípojka s fakturačním vodoměrem pro průtok Qn 16 m3/hod, PE 100 SDR 11, dimenze: 90x8,2 mm.		Info.	N/A	Info					
		7.09 Kanalizace splašková - Objekt bude připojen dvěma kanalizačními přípojkami, kamenina DN 200, před objektem s přechodem na PVC-KG. Celkový max. objem odpadní splaškové vody dle návrhu stavby je 7,32 l/s. Přípojka SP-1 je připojena do přeložky jednotného kanalizačního řádu DN 300. Přípojka SP-2 je připojena na jednotnou stoku VP 600 / 1100 v ulici Kováků.		Info.	N/A	Info					
		7.10 Kanalizace dešťová - Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou svedeny do retenční nádrže s redukováným odtokem a s bezpečnostním přepadem do dešťové kanalizace objektu v suterénu 1. PP objektu. Nově navržená dešťová přípojka z PE D300, bude zaústěna v souladu s podmínkami správce do Motolského potoka.		Info.	N/A	Info					
		7.11 Elektřina - Objekt bude napojen z napěťové hladiny 22kV distribuční soustavy PRE distribuce. Přípojka bude vedena z přeložené trasy vedení VN zasmyčkováním do administrativní budovy v ulici Kováků. Kabely budou vedeny přímo do místnosti PRE distribuce, kde budou ukončeny na rozvaděči PREDi 22kV, který bude v majetku		Info.	N/A	Info					
		7.12 SEK - Je uvažováno s napojením na síť CETIN vedené v komunikaci Plzeňská. Kabely budou ukončeny v místnosti operátorů.		Info.	N/A	Info					

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
7 Záměr	Environmentální hodnocení	7.13 Průkaz energetické náročnosti budovy byl vypracován dne 01.08.2025 Josefem Cuhrou. Objekt je zaříděn do kategorie B - velmi úsporná stavba.		V případě změn objektu při realizaci oproti projektu nutno PENB aktualizovat.	N/A	Low	PENB je nutno aktualizovat při každé významné změně parametrů objektu		IS/MČJ	27.10.2025
	Podmiňující stavby	7.14 Pro uvolnění prostoru zakládání staveniště je nutné přeložit kabely 22 kV RS 8820 - RS 5800, TR 9917 - RS 8790 (K17-19), TR 9917 -RS 8920 (K18-15).		Nutno uvažovat s náklady na přeložení kabelů VN, viz bod 3.08.	N/A	Medium	Ano, je nutno uvažovat s náklady na přeložku		IS/MČJ	27.10.2025
		7.15 Přeložka kanalizace KT 300 Nově navržená přeložka KJ-2 vedoucí z ul. Na Zatlance do ul. Kováků se bude napojovat do stoky v ul. Kováků v místě nově vybudované spojné šachty. Dimenze kanalizační stoky, do které bude přeložka napojena je VP600/1100. Stoka je navržena z potrubí KAMENINA DN 300.		Nutno uvažovat s náklady na přeložku kanalizace, viz bod 3.07.	N/A	Medium	Ano, je nutno uvažovat s náklady na přeložku		IS/MČJ	27.10.2025
		7.16 Přeložka MW spoje společnosti Pranet s.r.o.		Uvažovat s náklady na přeložení, viz bod 3.10.	N/A	Medium	Ano, je nutno uvažovat s náklady na přeložku		IS/MČJ	27.10.2025
	Související stavby	7.17 Před zahájením výstavby bude nutné přistoupit k odstranění stávajících objektů na pozemku, konkrétně reklamních pylonů, vjezdových závor včetně jejich napojení a vjezdových zpevněných ploch.		Uvažovat s náklady na demolici a odstranění těchto objektů.	N/A	Medium	stavby pro reklamu budou demontovány po ukončení smlouvy na náklady nájemce, u ostatních staveb ano		IS/MČJ	27.10.2025
	Soulad záměru s ÚP	7.18 Soulad záměru s územním plánem byl schválen MHMP Odborem územního rozvoje dne 14.09.2022, č.j. MHMP 1382446/2022.		Info.	N/A	Info				
	8 Povolení	Stávající objekty	8.01 Byl vydán souhlas s odstraněním Stavby pro reklamu Praha 5, Smíchov, Plzeňská na pozemku parc. č. 2843/3 v katastrálním území Smíchov dne 03.11.2023, č.j. MC05 244251/2023. Jedná se o odstranění jednoho reklamního pylonu. Odstranění dosud nebylo realizováno.	Příloha č. 11	Doplnit informaci, kdy bude zahájeno odstranění stavby.	N/A	Medium	výpovědní lhůta 3 měsíce, již řešeno v předchozích bodech		IS/MČJ
EIA		8.02 Závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí bylo vydáno MHMP Odborem ochrany prostředí dne 10.06.2016. Souhlasné stanovisko bylo vydáno pro realizaci záměru ve variantě 2, podvariantě B.	Příloha č. 11	Info.	N/A	Info				
		8.03 Jako kompenzační opatření je stanoven požadavek na náhradní výsadbu zeleně, která musí být realizována do kolaudace stavby.	Příloha č. 11		N/A	Medium	řešeno v projektové dokumentaci		IS/MČJ	27.10.2025
Územní rozhodnutí - Stanoviska		8.04 Na základě Koordinovaného závazného stanoviska HZS hl.m. Prahy ze dne 21.03.2022 č.j. HSAA- 2318-3/2022 je v dalším stupni dokumentace nutno řešit improvizovaný úkryt obyvatelstva.	Příloha č. 11	Doplnit dokumentaci improvizovaného úkrytu do DSP.	N/A	Medium	vyžádáno od projektanta, bude doplněno / Úkryt je řešen pouze v technické zprávě		IS/MČJ	27.10.2025
Povolení výjimky		8.05 Pro umístění stavby bylo vydáno Rozhodnutí o povolení výjimky č.j. MC05 62958/2024 ze dne 19.03.2024. Rozhodnutí nemá vyznačenou právní moc. Výjimka řeší umístění vykonzoloované části před stavební čáru v ulici Kováků a její rozsah a umístění záměru na hranici pozemků parc.č. 2844/4, 2844/5 a 2845 v k.ú. Smíchov.	Příloha č. 11	Doplnit vyznačení právní moci na rozhodnutí.	N/A	High	Bude doplněno / Nedohledáno		IS/MČJ	27.10.2025
Územní rozhodnutí - Povolení		8.06 Územní rozhodnutí bylo vydáno ÚMČ P5 Odborem Stavební úřad dne 16.07.2024, nabylo právní moci dne 17.08.2024, č.j. MC05 163889/2024.	Příloha č. 11	Platnost územního rozhodnutí je 2 roky od nabytí právní moci, tzn. do 17.08.2026.	N/A	Low	Ano, vydáno SP		IS/MČJ	27.10.2025
8 Povolení	Územní rozhodnutí - Povolení	8.07 Přeložka kanalizační stoky v západní části byla povolena změnou územního rozhodnutí ze dne 21.09.2023, č.j. MC05 201024/2023/OZP/Ni v rámci stavby Dostavba gymnázia Na Zatlance. Rozhodnutí nemá vyznačenou právní moc.	Příloha č. 11	Doplnit vyznačení právní moci.	N/A	Low	vyžádáno od projektanta (stavebníkem je MHMP) - bude doplněno do DataRoomu / Doplněno do DataRoom		IS/MČJ	27.10.2025
	Rozhodnutí o připojení na komunikaci	8.08 Rozhodnutí o připojení na komunikaci bylo vydáno ÚMČ P5 Odborem dopravy dne 09.12.2022, nabylo právní moci dne 31.12.2022, č.j. MC05 250695/2022/ODP/Ko. Platnost rozhodnutí omezena na 2 roky od nabytí právní moci, pokud do této doby nebude vydáno rozhodnutí o umístění stavby.	Příloha č. 11	Info.	N/A	Info				
	Rozhodnutí o kácení	8.09 Rozhodnutí o povolení kácení není třeba.		Info.	N/A	Info				

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
	Stavební povolení - Stanoviska	8.10 Stanoviska ke stavebnímu povolení nebyla předložena v plném rozsahu.	Příloha č. 11	Doplnit chybějící stanoviska.	N/A	High	prosím o specifikaci stanovisek stavební řízení bylo zahájeno, vydáno SP dosud není vydáno Součástí dokumentace předložené ve stavebním řízení - vyžádáno od projektanta - bude doplněno do DataRoomu / Doplněno do DataRoom Součástí dokumentace předložené ve stavebním řízení - vyžádáno od projektanta - bude doplněno do DataRoomu / Nedohledáno odstranění stavby zajišťuje nájemce, Projektovou dokumentaci nemáme k dispozici		IS/MČj	27.10.2025
	Stavební povolení - Povolení	8.11 Žádost o stavební povolení byla podána dne 27.06.2024. Doplnění dokumentace bylo realizováno 03.04.2025.	Příloha č. 11	Doplnit informaci, zda bylo zahájeno stavební řízení.	N/A	High		IS/MČj	27.10.2025	
		8.12 Stavby vodních děl (retenční nádrž, čistírna odpadních vod, odlučovač tuků, přeložka jednotné kanalizace) podléhají stavebnímu povolení k vodním dílům dle § 15 vodního zákona. Povolení nebylo předloženo.	Příloha č. 11	Doplnit stavební povolení vodních děl.	N/A	High		IS/MČj	27.10.2025	
	Jiné	8.13 Odvádění povrchových (srážkových) vod do vodního toku podléhá povolení dle § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona. Rozhodnutí o povolení vypouštění dešťových vod nebylo předloženo.	Příloha č. 11	Doplnit povolení pro odvádění dešťových vod do Motolského potoka.	N/A	High		IS/MČj	27.10.2025	
		8.14 Bylo předloženo rozhodnutí k provedení „18 vrtů pro tepelné čerpadlo (VTČ.01 - VTČ.18) typu země - voda o vrtném průměru 125 - 165 mm a maximální hloubce 199 m2" . Rozhodnutí vydal ÚMČ P5, Odbor ochrany životního prostředí, č.j. MC05 192485/2022/OŽP/h dne 14.09.2022. Nabytí plné moci nebylo vyznačeno. Doba platnosti rozhodnutí je 2 roky.	Příloha č. 11	Doplnit rozhodnutí s vyznačenou právní mocí.	N/A	High		IS/MČj	27.10.2025	
9 Dokumentace	Demolice	9.01 Dokumentace demoličních prací nebyla předložena. Předpokládá se demolice reklamních pylonů.		Doplnit dokumentaci pro odstranění stavby reklamních pylonů (reklamního pylonu).	N/A	Low			IS/MČj	27.10.2025
	Průzkumy a studie	9.02 V rámci projekčních prací byly zpracovány následující průzkumy a studie:		Info.	N/A	Info			IS/MČj	27.10.2025
9 Dokumentace	Průzkumy a studie	9.03 PRAHA 5 – SMÍCHOV hydrogeologické posouzení hloubkových vrtů pro tepelné čerpadlo na parcelách 2843/3 a 2844/6 k. ú. Smíchov; RNDr. Milan Novák ; 08/2021 <i>Z hydrogeologického hlediska není nutné specifikovat žádné zvláštní podmínky pro vydání souhlasu k hloubkovým vrtům TČ, kromě standardní vzestupné tamponáže výměníků TČ v celém profilu vrtů nepropustnou injektážní směsí od báze vrtů až k povrchu terénu. První hloubkový vrt TČ musí být prováděn za trvalého dozoru hydrogeologa, který bude provádět geologickou a hydrogeologickou dokumentaci horninového prostředí během hloubení a případně stanoví upřesňující podmínky pro hloubení, pracovní propažování a vystrojování (tamponáž) pro celé vrtné pole TČ.</i>		Info.	N/A	Info				
		9.04 Studie zastínění a denního osvětlení; Dostavba městského bloku, ul. Kováků, parc.č. 2843/3 a 2844/6, k.ú. Smíchov; Atelier DEK; 02/2022. <i>V nejbližší okolní zástavbě se nenachází byt, který by byl navrhovaným objektem ovlivněn z hlediska oslunění. Míra stínění okolních objektů vlivem projektované budovy je vyhovující a splňuje požadavky Nařízení 10/2016 Sb. V pobytových místnostech v navrhovaném objektu je denní osvětlení vyhovující mezi okny a izofotou 1,5 %. Zóna mezi okny a izofotou 0,5 % je vyhovující pro sdružené osvětlení. Trvalá pracoviště musí být rozmístěna v příslušné vyhovující zóně.</i>		Info.	N/A	Info				

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
		<p>9.05 Studie denního a sdruženého osvětlení; Dostavba městského bloku, ul. Kováků, parc.č. 2843/3 a 2844/6, k.ú. Smíchov; Atelier DEK; 12/2024.</p> <p><i>Bylo provedeno posouzení denního osvětlení v obytných místnostech navrhované administrativní budovy v ul. Kováků v Praze-Smíchově.</i></p> <p><i>V obytných místnostech v navrhovaném objektu je denní osvětlení vyhovující mezi okny a izofotou 0,7 %. Zóna mezi okny a izofotou 0,5 % je vyhovující pro sdružené osvětlení. Trvalá pracoviště musí být umístěna v příslušné vyhovující zóně. U sdruženého osvětlení je podmínkou použití vyhovujícího umělého osvětlení, což mimo jiné může znamenat jeho navýšení o jeden stupeň a současně splnění rovnoměrnosti sdruženého osvětlení při úrovni venkovní srovnávací osvětlenosti 20 000 lx, viz kapitola 3.2.</i></p>		V některých částech půdorysu denní, případně sdružené osvětlení pro umístění trvalých pracovišť vyhovuje pouze v malé části půdorysu hodnocené místnosti.	N/A	High				
9 Dokumentace	Průzkumy a studie	<p>9.06 Kováků Smíchov, dostavba městského bloku Plzeňská - Kováků; Analýza imisního pozadí a klimatických podmínek v lokalitě stavby; RNDr. Marcela Zambojová; 06/2021.</p> <p>V řešené lokalitě jsou příslušné imisní limity všech škodlivin, které mají stanovenou hodnotu imisního limitu na ochranu zdraví lidí, plněny.</p> <p>...</p> <p>Nejmenší imisní rezerva je v případě průměrných ročních koncentrací benzo(a)pyrenu, které se pohybují v imisním pozadí v průměru za posledních pět let právě na úrovni imisního limitu.</p>		Info.	N/A	Info				
		<p>9.07 Novostavba administrativní budovy v ul. Kováků; Rozptylová studie; RNDr. Marcela Zambojová; 07/2024.</p> <p><i>Novými zdroji znečištění ovzduší navrhovanými v rámci řešené stavby jsou dieselagregát sloužící jako nouzový zdroj energie a dále generovaná automobilová doprava realizovaná na parkovacích stáních v garážích, na vjezdu do garáží i veřejných příjezdových komunikacích.</i></p> <p><i>Na základě výsledků rozptylové studie lze konstatovat, že imisní příspěvky řešeného záměru i v kumulaci s navýšenou nesouvisející pozadovou dopravou v řešené lokalitě k průměrným ročním koncentracím oxidu dusičitého, částic PM10 i PM2,5, benzenu i benzo(a)pyrenu nezpůsobí překročení příslušných platných imisních limitů pro roční průměr těchto škodlivin. Lze předpokládat také, že kumulativní imisní příspěvky k hodinovým maximům NO2 i k denním maximům PM10 nezpůsobí při provozu záměru při přibližném zachování imisního pozadí překročení příslušných platných imisních limitů pro krátkodobá maxima těchto škodlivin.</i></p>		Info.	N/A	Info				
		<p>9.08 Protokol o zkoušce č. 348-MHE-21; Měření hluku z pozemní dopravy; Akustika Praha s.r.o.; 07/2021.</p> <p>Zkouška slouží jako podklad pro účely hlukové studie.</p>		Info.	N/A	Info				
		<p>9.09 Dostavba městského bloku p.p.č. 2843/3, 2844/6, k.ú. Smíchov, Dokumentace pro územní řízení, Hluková studie; Akustika Praha s.r.o.; 03/2022.</p> <p>Provoz stacionárních zařízení novostavby (předpokládaných parametrů) nezpůsobí překročení hygienických limitů. V noční době se předpokládá, že provoz větrání objektu bude značně redukován. Hluk vyvolaný související dopravou se v chráněných venkovních prostorech obytných objektů neprojeví.</p>		Pro splnění akustických limitů nutno uvažovat se zařízeními s příslušnou hladinou akustického výkonu dle předložené studie (plášť VZT jednotek Lwa = 80dB, výstupy pro sání a výfuk Lwa = 65 dB; dieselagregát v kapotovaném provedení).	N/A	Low		Ano	IS/MČj	27.10.2025
9 Dokumentace	Průzkumy a studie	<p>9.10 Akustická studie k projektu „Dostavba městského bloku v ul. Kováků“ z hlediska hluku ze stavební činnosti; Studio D-akustika s.r.o.; 2025.</p>		Pro splnění akustických limitů při výstavbě nutno dodržet podmínky zpracované akustické studie (doba užívání jednotlivých mechanismů a jejich hlučnost).	N/A	Low		Ano	IS/MČj	27.10.2025

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum
		<p>9.11 Znalecký posudek číslo 702/2022, Dostavba Gymnázia Na Zatlance, Praha 5, Posouzení vlivu zastínění sousedních komínů; Ing. František Jiřík - Komín servis; 11/2022.</p> <p>Povolená dostavba neovlivní funkci stávající spalínové cesty kotelny objektu Centra a.s. Dle Článku 5.1 normy ČSN 73 4201:2016 se zastínění komínu vyššími budovami posuzuje do vzdálenosti 15 m od osy komínového průduchu. Vzdálenost dostavovaného objektu je cca 20 m.</p>		Info.	N/A	Info				
		<p>9.12 V rámci dokumentace byly zpracovány následující studie a průzkumy, které nebyly předloženy:</p> <p>* Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum (zpracovatel: RNDr. Pavel Špaček, Chemcomex Praha, a.s.) * Povodňová studie (zpracovatel: Ing. Markéta Bártová) * Dendrologický průzkum a ocenění zeleně (zpracovatel: ing. Jan Štefíček)</p>		Doplnit.	N/A	High	Součástí dokumentace předložené ve stavebním řízení - vyžádáno od projektanta - bude doplněno do DataRoomu / Doplněno do DataRoom		IS/MČj	27.10.2025
		<p>9.13 Dále nebyly předloženy následující studie a průzkumy:</p> <p>* radonový průzkum * korozní průzkum * studie vibrací a strukturálního hluku</p>		Doplnit.	N/A	High	Součástí dokumentace předložené ve stavebním řízení - vyžádáno od projektanta - bude doplněno do DataRoomu / Radonový průzkum doplněno (součást IGP) / korozní průzkum a studie vibrací - nebyly vyhotoveny - plánováno jako součást DPS		IS/MČj	27.10.2025
	Studie záměru	<p>9.14 Byla předložena studie záměru Kováků Smíchov, Dostavba městského bloku Plzeňská - Kováků, aktualizace studie 09/2021; Bogle Architects.</p>		Info.	N/A	Info				
9 Dokumentace	Dokumentace pro územní rozhodnutí	<p>9.15 Byla předložena Dokumentace pro územní rozhodnutí o umístění stavby, Dostavba městského bloku v ul. Kováků, Novostavba administrativní budovy, p.č. 2844/5, 2844/6, 2844/7, 2843/3, k.ú. Smíchov; AED project, a.s.; 08/2023. Dokumentace zahrnuje následující objekty: SO.101 Novostavba administrativní budovy SO.102 St. úpravy obj č.p. 1350, ul. Na Zatlance SO.201 Zpevněné plochy a dopravní řešení SO.301 Přeložka kanalizační stoky SO.302 Přípojka dešťové kanalizace SO.303 Přípojky splaškové kanalizace SO.321 Retenční nádrž dešťových vod SO.331 Lapák tuků SO.341 Diskontinuální čistička odpadních vod SO.351 Vodovodní přípojka SO.401 Přípojka VN SO.452 Datová přípojka SO.601 Vrty tepelných čerpadel SO.801 Krajinářské a sadové úpravy</p>		Info.	N/A	Info				
		<p>9.16 V rámci dokumentace Dostavba Gymnázia, Praha 4, Na Zatlance 11 – Přístavba tělocvičny a školní jídelny; Dokumentace pro změnu stavby před jejím dokončením, AED project, a.s.; 09/2022 byla zpracována dokumentace přeložky západní části kanalizační stoky. Nová trase je vedena na pozemcích 2843/3, 2844/6 a 2844/7.</p>		Info.	N/A	Info				
	Dokumentace pro stavební povolení	<p>9.17 Byla předložena Dokumentace pro stavební povolení, Dostavba městského bloku v ul. Kováků, Novostavba administrativní budovy, p.č. 2844/5, 2844/6, 2844/7, 2843/3, k.ú. Smíchov; AED project, a.s.; 06/2024. Dokumentace zahrnuje následující objekty: SO.101 Novostavba administrativní budovy SO.201 Zpevněné plochy a dopravní řešení SO.301 Přeložka kanalizační stoky SO.321 Retenční nádrž dešťových vod SO.331 Lapák tuků SO.501 Přeložky VN kabelů SO.801 Krajinářské a sadové úpravy</p>		Info.	N/A	Info				

Oblast	Podoblast	Popis	Reference	Navržené řešení	Odhad nákladů	Důležitost	Odpověď prodávajícího	VDR	Odpověď	Datum	
		9.18 V rámci dokumentace nebylo předloženo: SO.801 Krajinářské a sadové úpravy Dokumentace improvizovaného úkrytu - výkresová část		Doplnit chybějící.	N/A	Medium	Součástí dokumentace předložené ve stavebním řízení - vyžádáno od projektanta - bude doplněno do DataRoomu / Doplněno do DataRoom - sadové úpravy / Úkryt je řešen pouze v technické zprávě		IS/MČj	27.10.2025	
CELKEM					CZK 7 862 200						