



Nedobrovolná dražba

„Pinkasův Palác“

Na Kampě 515/8, Praha 1

Budoucí výměra budovy: 3.223 m²

Cena stanovená znaleckým posudkem: 502 mil. Kč

Obsah

Důležité informace	3
Stručný popis	4
Poloha Pinkasova paláce.....	5
Plochy v objektu dle rozlišení podle využití – budoucí stav:	6
Stavebněprávní stav.....	7
Popis stavby	11
Popis záměru v souladu s vydanou stavebněprávní dokumentací – veřejnoprávní smlouvou.....	13
Dispozice (budoucí stav):.....	18
Současný stav objektu, práce a důvody spojené s pracemi na objektu	20
Katastrální mapa.....	22
Fotodokumentace	23

Důležité informace

Místo, datum a čas zahájení dražby:

Místo zahájení dražby: Hotel Intercontinental Prague, Pařížská 30, 11000 Praha 1, Congress Hall A

Datum zahájení dražby: 20.12.2018

Čas zahájení dražby: 15:00 hod.

Datum a čas konání prohlídek předmětu dražby:

I. prohlídka: dne 21.11.2018 ve 14:00 hod.

II. prohlídka: dne 6.12.2018 ve 14:00 hod.

Sraz zájemců k prohlídce je u místa, kde se nachází předmět dražby, tj. na adrese Na Kampě 515/8, Praha, s tím, že potřebné informace o stavu předmětu dražby a kontrolu nad průběhem prohlídky bude zajišťovat osoba pověřená k tomuto dražebníkem. Informace týkající se prohlídek včetně možnosti sjednat další termíny prohlídek na tel. 541 213 390.

Adresa: ulice Na Kampě 515/8, Praha, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha
GPS: N 50°5.22877', E 14°24.53527'.

Cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem č. N43926/18 činí: 502.000.000 Kč

Nejnižší podání: 470.000.000 Kč

Stanovený minimální příhoz: 5.000.000 Kč

Výše dražební jistoty: 48.000.000 Kč

Celková plocha budoucí dispozice stavby činí: 3.223 m²

Celková plocha pozemků: 1.062 m²

Předmět dražby:

- nemovitá věc, a to pozemek parc.č. 742/7, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova č.p. 515, bytový dům, příslušná k části obce Malá Strana, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1564 pro katastrální území Malá Strana, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, se všemi součástmi a příslušenstvím

Souhrnné informace: www.verejnedrazby.cz/A3817

Kontaktní osoby:

Tiskový mluvčí dražebníka: Mgr. Petr Bartoš, tel.: 608 700 962, mail: bartos@gaute.cz

Kontaktní osoba dražebníka: Ing. Ondřej Gavlas, tel.: 777 088 466, mail: ondrej.gavlas@gaute.cz

Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od zpracovatele znaleckého posudku, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. Nejsou nám známy žádné změny nebo odvolání. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě platí stav zjištěný na místě.

Stručný popis

Dům se nachází v těsné blízkosti Karlova mostu s výhledem na nejstarší část Prahy, byl vybudován na místě starší zástavby jako ranně barokní novostavba ve 2. polovině 17. století, následně byl rozšířen v době klasicismu. První zmínka o objektu pochází z roku 1516.

V současné době nemovitost není rozdělena na jednotky. Dřívější vymezení jednotek bylo zrušeno v roce 2013. Nyní objekt prochází rozsáhlou rekonstrukcí a stavebními úpravami, které nejsou dokončeny. V budově jsou navrženy nové byty s upravenými dispozicemi a rovněž nebytové prostory. V rámci stavebních úprav má dle schválené dokumentace vzniknout 10 luxusních bytů, v přízemí a 1.PP muzeum Juditina mostu, vinotéka a nebytové prostory určené jako recepce.

Celková plocha budoucí dispozice stavby činí: 3.223 m² z toho:

- plochy bytů: 2030,63 m²
- sklepy rezidence: 21,37 m²
- muzeum: 414,85 m²
- vinotéka: 102,5 m²
- lobby, salonky, recepce: 61,77 m²
- společné plochy: 592,03 m²

Celková výměra pozemku: 1.062 m²

Dům se nachází v těsné blízkosti Karlova mostu. Dům je solitérní, trojkřídlý s překrásnými výhledy na nejstarší část Prahy a je sevřený mezi ramenem Čertovky a Karlovým mostem.

Dopravní dostupnost domu je i přes umístění přímo v centru nejstarší zástavby města velice dobrá, nejbližší zastávka tramvaje je na Malostranském náměstí (cca 5 minut chůze), nejbližší stanice metra je Malostranská v docházkové vzdálenosti cca 10 minut.

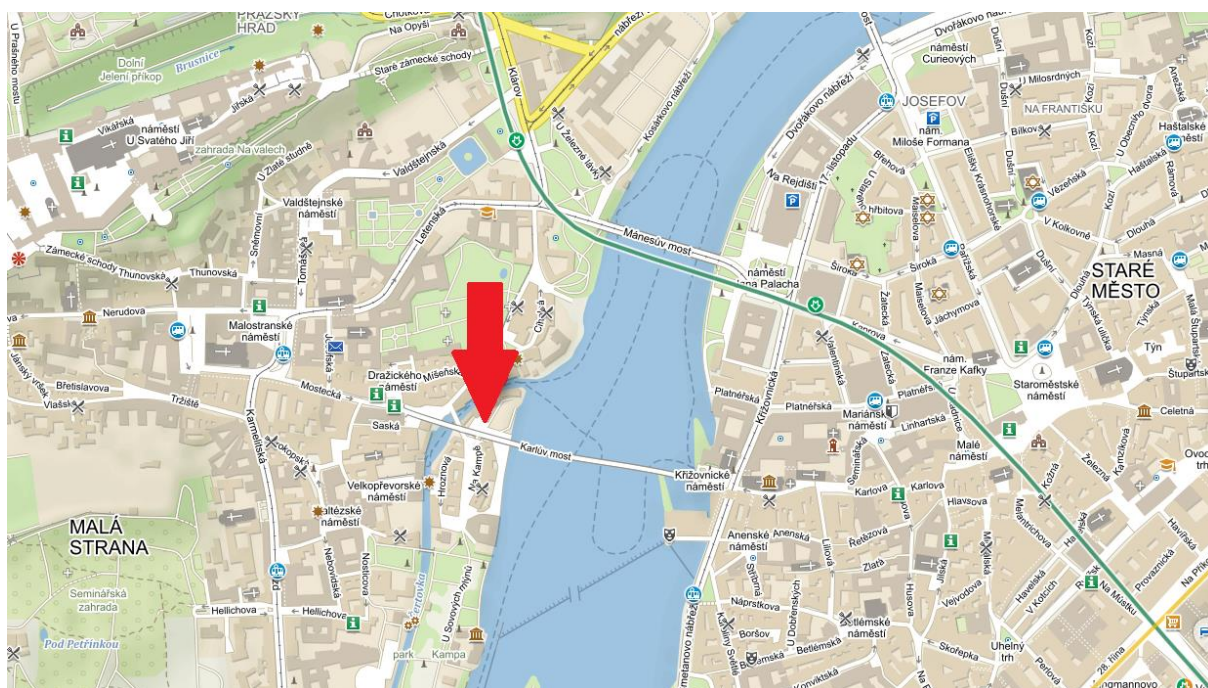
Předpokládané náklady na dokončení: 101,4 mil. Kč (dle navrhovatelem dražby poskytnutých informací bude novému vlastníkovi zdarma poskytnuta licence pro použití projektové dokumentace).

Poloha Pinkasova paláce

Adresa: ulice Na Kampě 515/8, Praha, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha

GPS: N 50°5.22877', E 14°24.53527'

Pinkasův palác se nachází v severní části ostrova Kampa v Praze 1 na Malé Straně mezi Čertovkou a Karlovým mostem. Ze západní strany je ohraničeno korytem Čertovky, na východě navazuje přístupová cesta je komplexu Kampa park a dětské hřiště. Pozemek je rovinatý, nenachází se na něm žádná zeleň. Příjezd k pozemku je ulicí U lužického semináře. Objekt je přístupný i z Čertovky.



Dostupnost:

Dopravní dostupnost domu je i přes umístění přímo v centru velice dobrá, nejbližší zastávka tramvaje je na Malostranském náměstí (cca 5 minut chůze), nejbližší stanice metra je Malostranská v docházkové vzdálenosti cca 10 minut.

Plochy v objektu dle rozlišení podle využití – budoucí stav:

Typ plochy	Výměra (m2)
Plochy bytů	2030,63
Sklepy rezidence	21,37
Muzeum	414,85
Vinotéka	102,5
Lobby, salonky, recepce	61,77
Společné plochy	592,03
CELKEM	3223,15

Stavebněprávní stav

Dle zpracovatele znaleckého posudku na předmět dražby byla objednatelům předložena Veřejnoprávní smlouva o provedení stavby č.j. 060861/2014 ze dne 23.4.2014, vydaná mezi správním orgánem Městkou částí Praha 1, Odborem výstavby úřadu MČ Praha 1 dne 23.4.2014. Touto smlouvou označovanou dále v textu jako „veřejnoprávní smlouva I“ byly povoleny stavební úpravy objektu č.p. 515/8.

Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad.

Dále znalec obdržel veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby č.j. 058034/2015 (označená dále v textu jako „veřejnoprávní smlouva II“) ze dne 16.4.2015 s předmětem smlouvy „obnova dvorního objektu a spojovacího krčku k nemovitosti č.p. 515“. Stavba obsahuje přístavbu dvorního objektu přibližného tvaru písmene „L“ o rozměrech 14,830x8,395 m umístěnou v SV části dvora při SV průčelí objektu č.p. 515. Přístavba navazuje na objekt č.p. 523. Dle sdělení objednatelů byl předmět části výstavby dle veřejnoprávní smlouvy II již zkolaudován.

Dále byla dle sdělení objednatelů zkolaudována stavebně dokončená střecha.

Budova č.p. 515 je dle informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek (zapsaná v rejstříku ÚSKP pod číslem 39565/1-886) ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči. Budova č.p. 515 se dle výpisu z katastru nemovitostí nachází v památkově chráněném území města Prahy.

Pozn.:

Za kulturní památky prohlašuje Ministerstvo kultury na návrh nebo z vlastního podnětu takové nemovité a movité věci, popřípadě jejich soubory, které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti. V České republice má péči o kulturní památky na starosti Památková inspekce a odbor památkové péče Ministerstva kultury a jím zřízená odborná organizace památkové péče - Národní památkový ústav. Vedle nich pak působí i nezávislé spolky a sdružení, jež se aktivně zapojují do ochrany památek, jako např. Klub Za starou Prahu. Dle zákona o státní památkové péči je vlastník kulturní památky povinen oznámit odborné organizaci státní památkové péče každou změnu vlastnictví (správy, užívání) kulturní památky nebo její přemístění. Oznámení musí učinit vlastník kulturní památky nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy k takové změně došlo (dle §7 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči).

Zástavní a jiná věcná práva

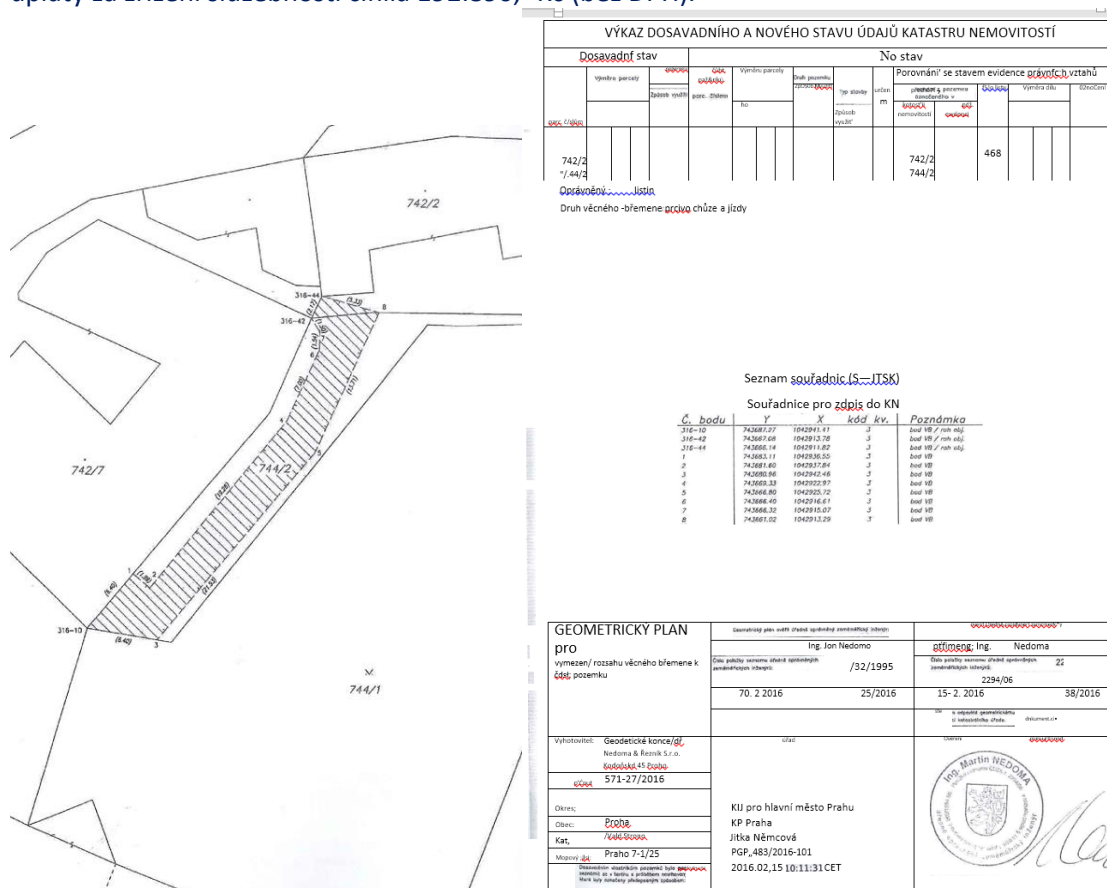
Vlastnictví oceňovaných nemovitostí je podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno zástavním spol. PPF banka, a.s.

Souvisejícím zápisem k zástavnímu právu je dle výpisu z katastru nemovitostí:

- závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,
- dále závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnější pořadí pro nový dluh;
- zákaz zcizit a zatížit po dobu trvání zástavního práva (viz zástavní smlouva V-40182/2014-101).

Na oceňovaných nemovitostech nevážnou dle výpisu z katastru nemovitostí žádná jiná zástavní ani jiná věcná práva třetích osob.

Ve prospěch oceňované parcely č. 742/7 je zřízeno věcné břemeno (podle listiny) služebnosti stezky a cesty vymezené v GP č. 571-27/2016 k tíži parcely p.č. 742/2 a č. 744/2, k.ú. Malá Strana. Znalci byla předložena kopie Smlouvy o zřízení služebnosti č. ZVB/83/12/024101/2016 uzavřené dne 5.4.2016 mezi Hlavním městem Prahou jako „povinným“ a společností Artemis Property s.r.o. jako „oprávněným“ z věcného břemene. Služebnost je dle této smlouvy zřízena na dobu neurčitou. Jednorázová výše úplaty za zřízení služebnosti činila 192.890,- Kč (bez DPH).



Obr.: GP č. 571-27/2016 ze smlouvy o zřízení služebnosti stezky a cesty

Dále byly ve prospěch oceňovaných nemovitostí uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích:

- Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě (CES:2016/0091) uzavřená dne 18.4.2016 mezi Městkou částí Praha 1 jako budoucím povinným a společností Artemis Property, s.r.o. jako budoucím oprávněným.
- Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene (TSK:5/16/520/0001/50) uzavřená dne 27.1.2016 mezi Hlavním městem Praha zastoupené Technickou správou komunikací hl.m. Prahy jako budoucím povinným a společností Artemis Property, s.r.o. jako budoucím oprávněným.

Stávající vlastník uzavřel budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene – vedení inženýrské sítě (vodo- vodní a kanalizační přípojky) přes pozemek p.č. 1042, 742/1, 744/1 k.ú. Malá Strana se dvěma subjekty (viz smlouvy výše). Jedná se o zřízení věcného břemene vedení inženýrských sítí, které neomezí vlast- nictví uvedených pozemků a oprávněnému (vlastníkovi pozemku p.č. 742/7) zajistí možnost napojení na veřejné řady.

Tyto uvedené služebnosti o vedení inženýrských sítí nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Dle uzavřené smlouvy je smluvními stranami odsouhlaseno, že „Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene“ (TSK:5/16/520/0001/50) bude uvedena v Centrální evidenci smluv Technické správy komunikací hl.m. Prahy.

Dále je v závěrečných ustanoveních obou smluv uvedeno, že práva a povinnosti v této smlouvě platí i pro případné právní nástupce Smluvních stran.

Nájemní vztahy

Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

Riziko povodně

Budova č.p. 515 (ve které budou bytové jednotky) se dle mapy záplavových území nachází z záplavového území 100 – leté vody. Vzhledem k vybudované protipovodňové ochraně s ohledem na povodně v roce 2002 se snížilo riziko záplavy. Řešené území je již chráněno systémem protipovodňové ochrany Prahy, žádná další protipovodňová opatření nebudou v rámci stavby prováděna. Dle programu Aquarius se nachází oceňovaná budova v povodňové zóně 4.

Budovaná protipovodňová opatření

V historickém centru města a v blízkosti komunikací jsou pro ochranu využívány mobilní protipovodňové bariéry, tedy zpravidla hliníkové dílce, které jsou na vhodném místě uskladněny a na funkční místo instalovány až v době povodňového ohrožení. V terénu jsou instalovány úchyty, do nichž se tyto bariéry upevňují. Ve výběrovém řízení byl pro celé území Prahy jednotně vybrán systém firmy EKO-SYSTEM, který se používá i v Německu i Rakousku. Toto hrazení se běžně používá až do výšky 3 metrů.

Etapa 0002, Malá Strana a Kampa, byla dokončena před rokem 2006. V roce 2002 byla rekonstruována zeď Hergetovy cihelny, původní cihlová zeď byla nahrazena železobetonovou. V roce 2003 byla dokončena část ke Kosárkovou nábřeží (před Strakovou akademií). V roce 2003 byl zahájen úsek Říční ulice – Karlův most a část Čertovka (tedy okolí Kampy). Parková zeď na Kampě byla v původním tvaru vybudována jako železobetonová. Sovovy mlýny a Lichtenštejnský palác na Kampě chrání mobilní hrazení. U restaurace Kampa Park v ústí Čertovky jsou vysouvací vrata k přehrazení Čertovky, v horní části nastavitelná mobilním hrazením.

V roce 2013 byla na pokyn MŽP vydána zpráva v rámci projektu VYHODNOCENÍ POVODNÍ V ČERVNU 2013 „Vyhodnocení funkčnosti protipovodňových opatření“ (Dílčí zpráva) o vyhodnocení funkčnosti kvality protipovodňových opatření vybudovaných na vodních tocích Labe a Vltavy a jejich některých přítocích.

V rámci Stavby č. 0012 „Protipovodňová opatření na ochranu hlavního města Prahy, etapa 0002 Malá Strana a Kampa (uvedené ve zprávě pod ID 38) s typem zábrany MH (mobilní hrazení) pro úroveň ochrany Q2002 + 30cm s průtokem Q20 – Q50 bylo vyhodnoceno, že splnilo účel.

V rámci ochrany před povodní jsou v oceňované budově v 1.PP navržena vrata pro uzavření v případě povodně.

Parkování (na pozemku městské části Prahy 1)

V rámci objektu č.p. 515 nejsou reálně vybudovatelná garážová stání (v budově), ani parkovací stání (na vlastním pozemku). Zpracovateli znaleckého posudku byla objednatelům předložena fotokopie

nájemní smlouvy č. 2010/1619 o nájmu části pozemku č. 742/1, k.ú. Malá Strana o výměře 1662 m² na LV č. 484 pro 7 parkovacích míst (parkovací místo č. 9-15) uzavřená dne 22.9.2010 mezi Městskou částí Praha 1 jako pronajímatelem a společností Artemis Property, s.r.o. jako nájemcem. Pronajímatel přenechává nájemci dle této smlouvy nájemci předmět nájmu, aby je užíval pro parkování osobních automobilů nájemců bytů v domě č.p. 515, Na Kampě 8.

Za užívání předmětu nájmu je nájemné sjednáno ve výši 10.000 Kč/rok za jedno stání, tj. celkem za předmět nájmu 70.000 Kč/rok + DPH. Nájemní vztah je uzavřen na dobu neurčitou.

Tato smlouva může zaniknout dohodou smluvních stran, výpovědí kterékoli ze smluvních stran bez uvedení důvodu, výpovědí pronajímatele v případě, že nájemce přestane být vlastníkem bytových jednotek, nebo při porušení povinností nájemce.

Z daného znění nájemní smlouvy vyplývá, že v případě změny vlastníka objektu může být tato nájemní smlouva ze strany pronajímatele vypovězena.

Parkovací stání u objektu tedy bude pravděpodobně v případě prodeje (v dražbě) řešit nově nový vlastník s Městskou částí Praha 1.

Popis stavby

Předmětem dražby je rozestavěný bytový dům č.p. 515 (resp. v rekonstrukci) v Praze 1 – Malá Strana. Jedná se o dům „Prachovna“, který byl vybudován na místě starší zástavby jako ranně barokní novostavba ve 2. polovině 17. století a je známý jako „Pinkasův palác“, rozšířen v době klasicismu.

(První zmínka o objektu je z roku 1516, kdy se stal majitelem objektu rybář Duchek. Po požáru Malé strany roku 1541 došlo k velkému stavebnímu rozvoji dané lokality a dům kupuje Mikuláš Prachař („Prachovna“). V následujících letech se zde střídají různá hospodářská využití, dům slouží mimo jiné jako prádelna, palírna kožalky, dílna, stáje, části domu jsou obytné. Zásadní změnou prošel objekt mezi lety 1800-1810, kdy jej přestavěl dvorský tesařský mistr, a zároveň majitel objektu, do dnešní podoby a dům získal čistě obytnou funkci. Od roku 1815 je dům v majetku rodiny Pinkasů.

Podrobná historie objektu je popsána ve Stavebně historickém průzkumu (Mgr. Petr Štoncer, 04/2013) a jeho aktualizaci (Ing. arch. Jan Veselý, 02/2015))

Památkově chráněný dům č.p. 515 se nachází v těsné blízkosti Karlova mostu. Dům je solitérní, trojkřídlový s překrásnými výhledy na nejstarší část Prahy a je sevřený mezi ramenem Čertovky a Karlovo mostem, s parkovištěm na pronajatém pozemku od Hl.m. Prahy přímo před domem a s možností přístaviště přístupného ze dvorku domu.

Dopravní dostupnost domu je i přes umístění přímo v centru nejstarší zástavby města dobrá, nejbližší zastávka tramvaje je na Malostranském náměstí (cca 5 minut chůze), nejbližší stanice metra je Malostranská v docházkové vzdálenosti cca 10 minut.

Řešené území se nachází v severní části ostrova Kampa v Praze 1 na Malé Straně. Ze západní strany je ohraničeno korytem Čertovky, na východě navazuje přístupová cesta je komplexu Kampa park a dětské hřiště. Pozemek je rovinatý, nenachází se na něm žádná zeleň. Příjezd k pozemku je ulicí U lužického semináře. Objekt je přístupný i z Čertovky.

Dům č.p. 515 na Kampě, někdy označován jako Pinkasův palác je jedním z mála solitérů svého druhu, které lze v kontextu pražské Malé Strany najít. Přesto, že navenek vystupuje jako přehledně koncipovaná palácová architektura, uvnitř je bohatou srostlicí několika původních objektů, postupně přeměňovanou v čase až do nedávné doby. Tento autentický útvar, situovaný na výjimečném místě v blízkosti Královské cesty byl, stejně jako mnoho ostatních domů v centru Prahy, poškozen zejména svévolnými stavebními úpravami jednotlivých bytových jednotek, ale také necitlivou obnovou z 80. let minulého století, které značně poškodily a místy vymazaly historické vrstvy umělecko-řemeslných prvků.

Bytový dům č.p. 515 je trojkřídlový, dvoupatrový objekt značně nepravidelného půdorysu. Průčelí hlavního objektu je klasicistní z počátku 19. století. Uliční průčelí s bosovanými nárožími člení kordonové pásy. Okna rámuje stuhové šambrány, v 1. patře s vyznačenými parapetními římsami a zazdívkami, také s přímými nadokenními římsami. Fasády ukončuje profilovaná korunní římsa. Hlavní vstup prolamuje dvouosý vybíhající úsek jižního objektu, s výplňovými dveřmi a hodnotným barokním kováním. Členění dvorních průčelí bylo zjednodušeno, při severním křídle nepodklenutá pavlač byla propojena s hlavním objektem vysutým můstkem. V přízemí starších křídel se dochovaly dva kamenné barokní portálky s uchy, případně kapkami. Přízemní budovy obdélného půdorysu jsou užitkového charakteru.

Dům není rozdělen na jednotky. Původní rozdělení z roku 2012 bylo zrušeno a v rámci vydaného stavebního povolení (veřejnoprávní smlouva) byla dispozice nově upravovaných bytů změněna; část obytných prostor je nově vybudována v podkroví; a rovněž vzniká část prostor (nebytových) pro využití jako muzeum (nebo jiný prostor - vinárna) v podzemní části pod objektem.

Parkování u domu je zajištěno pronájmem pozemku (na základě nájemní smlouvy) v sousedství Karlova Mostu od Hl.m. Prahy. Tato smlouva může zaniknout dohodou smluvních stran, výpovědí kterékoli ze smluvních stran bez uvedení důvodu, výpovědí pronajímatele v případě, že nájemce přestane být vlastníkem bytových jednotek, nebo při porušení povinností nájemce. Z daného znění nájemní smlouvy vyplývá, že v případě změny vlastníka objektu bude tato nájemní smlouva ze strany pronajímatele vypovězena. Parkovací stání u objektu tedy bude v případě prodeje (v držbě) řešit nově nový vlastník s Městskou částí Praha 1.

Popis záměru v souladu s vydanou stavebněprávní dokumentací – veřejnoprávní smlouvou

Záměrem vlastníka oceňovaných nemovitostí bylo na základě veřejnoprávní smlouvy zrekonstruovat celý objekt na luxusní bytový dům s velkoplošnými byty. V rámci stavebních úprav má dle schválené dokumentace vzniknout 10 luxusních bytů, v přízemí a v 1.PP muzeum Juditina mostu, vinotéka a nebytové prostory určené jako recepce. Uživatelům bytů mají dále sloužit společné prostory a technické zázemí situované v přízemí a v suterénu (sklepy). V části přízemí je navržena vstupní část muzea. Hlavní část muzea je navržena v podzemí (vznikla rozšířením a prohloubením suterénní části) s částečným odhalením pozůstatků dvou pilířů Juditina mostu.

Veškeré dispoziční změny a stavebně-konstrukční opatření byly prováděny v návaznosti na vypracování odborných posudků o stavu konstrukcí a materiálů a o památkové hodnotě řemeslných prvků v objektu s cílem optimalizovat stavební zásahy, odstranit novodobé nevhodné úpravy a ponechat maximum původních konstrukcí v místě stavby.

Historicky hodnotné prvky byly před započítáním prací ochráněny. Prvky, které nebudou ponechány na místě, byly odstrojeny restaurátorem s příslušnou licencí MK ČR a převezeny do dílny k restaurování.

Projekt „Rekonstrukce a stavební úpravy objektu č.p. 515/8“ připravila architektonická kancelář TAK ARCHITECTS s.r.o.

Stavba se nachází v území dle UP Hl.m. Prahy s funkčním využitím OV – všeobecné obytné. Stávající využití je čistě obytné, po rekonstrukci bude převažovat bydlení, malou část ploch bude tvořit muzeum.

Záměr rekonstrukce byl z hlediska památkové ochrany objektu, resp. pohledového uplatnění objektu v kontextu Pražské památkové rezervace projednán formou architektonické studie – koncepce rekonstrukce celého objektu (zpracovatel TaK Architects 06/2013) k níž bylo vydáno Odborné vyjádření NPÚ ÚOP Praha (č.j. NPÚ-311/37056/201 ze dne 24.7.2013). Podmínky NPÚ byly do dokumentace pro stavební řízení zapracovány.

Rekonstrukci objektu předchází tyto již vydané dokumentace a s nimi související stavební práce:

- „Pinkasův palác – rekonstrukce krovu, Na Kampě 515/8 - dokumentace pro změnu stavby před dokončením“,
- „Odstrojení, bourání nenosných konstrukcí a STP, dokumentace pro ohlášení stavby“,
- „Pinkasův palác - stažení objektu a sanace trhlin, Na Kampě 515/8, Praha 1, dokumentace pro stavební povolení“.

Na dokumentaci pro stavební povolení na rekonstrukci objektu navazuje dokumentace pro územní řízení na znovuvystavění objektu bývalého dřevníku a spojovacího krčku mezi ním a stávajícím objektem č.p. 515.

Objekt byl do zahájení rekonstrukce poškozen zejména svévolnými stavebními úpravami jednotlivých bytových jednotek, ale také necitlivou obnovou z 80. let minulého století, které značně poškodily a

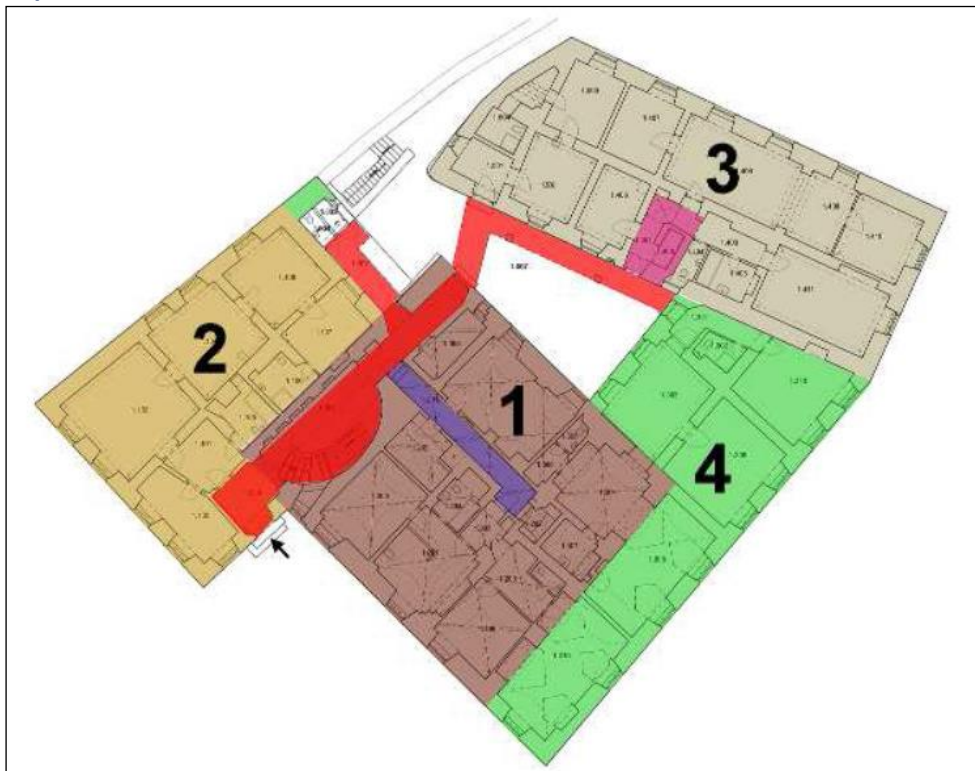
místy vymazaly historické vrstvy umělecko-řemeslných prvků. Prováděné stavební úpravy jsou vedeny snahou rehabilitovat historickou podstatu objektu.

V rámci rekonstrukce objektu jsou navrženy převážně větší rezidenční byty respektující původní členění objektu. Obytné prostory jsou budovány i v podkroví.

Třebaže je klasicistní dispozice domu dobře dochována a nebyla zásadně poškozena, ani poválečným rozdělováním původně rozlehlých bytů v patrech na byty menší, zanikla zde většina uměleckořemeslných prvků, zejména pak dveře, původní podlahy a také téměř všechna okna. Historický charakter interiérových prostorů je proto značně zastřen. V rámci obnovy objektu je respektována klasicistní dispozice, jsou odstraňovány novodobě až recentní výplňové prvky a nahrazovány jejich dobovou kopií. V přízemí jižního křídla je rehabilitováno barokní prostorové řešení klenutého sálu.

Využití přízemí je částečně dáno nálezem dvou pozůstatků pilířů Juditina mostu v podzemí objektu. Cílem je tyto pilíře prezentovat veřejnosti (a vybudovat malostranské muzeum Juditina mostu). V přízemí je pro muzeum vyhrazena nejstarší a architektonicky nejzajímavější část objektu, barokní prostory v přízemí křídla situovaného ke Karlovu mostu. Zde byly odstraněny pozdější vestavby a je obnoven klenutý trojlodní prostor.

Dispoziční řešení budoucího stavu



Přízemí – 1.NP

Vstup do objektu zůstal zachován, druhý vstup do rezidence je ze severu, z nynějšího prostoru mezi objektem a restaurací Kampa Park (viz věcné břemeno přístupu po p.č.742/2 a č. 744/2 v kap. 2.1. Právní stav).

Chodbou okolo hlavního vnitřního schodiště se prochází do dvora. V místě bývalých záchodů na pavlači je navržen výtah. Veškeré pavlače i atrium dvora jsou navrženy se zasklením. V přízemí objektu č.3 je v podstatě obnova klasicistní dispozice, jsou zde situovány společenské a provozní místnosti rezidence.

V místě bývalého schodiště v severním objektu je navržen výtah. V přízemí jsou navrženy dva byty, jeden v západním křídle u Čertovky, druhý přízemní byt je situován ve východním křídle (objektu č.4 dle SHP).

Pro oddělení provozu muzea je navržen nový vstup v jihozápadní části východního – vltavského křídla objektu (objekt č.4). Na vstupní část muzea navazuje rekonstruované barokní trojlodí. Z něj vede, v místě nynějšího příkrého vstupu do sklepa, nové schodiště do 1PP.

Suterén – 1.PP

Součástí navrhovaného řešení je i odhalení a prezentace torza pilířů Juditina mostu pod domem.

Pokud to jejich stav, integrita a požadavky ochrany z hlediska archeologické památkové péče umožní, předpokládá se bezkontaktní prezentace konzervovaného torza pod západním sklepem v rámci barokního sklepního prostoru a prezentace východního pilíře v otevřeném prostoru nového suterénního prostoru. Nálezy budou prezentovány částečně, na nižší niveletě než podlaha nového suterénu a v původním terénním uložení svých spodních partií.

Sklepy jsou ve svém původním půdoryse ponechány, u východního sklepa byla vybourána severní stěna, pod kterou se nachází jeden z pilířů. V návaznosti na stávající sklepy bylo nově navržené podsklepení části objektu 1, 4, 3 a dvora. Pod objektem 1 je navržena sloupová místnost citující dispozici barokního trojlodí. Ostatní prostory jsou vymezeny stěnami pod obvodovými a středními nosnými stěnami nadzemních částí.

Úroveň podlahy v suterénu je jednotná, v místech okolo pilířů je snížena tak, aby byly pilíře pozorovatelné. Hloubka výkopů byla určena na základě dalšího archeologického výzkumu. Prostory nad pilíři jsou částečně pochozí, navrženy jsou roštové nebo skleněné lávky. Suterén je přístupný novým schodištěm z prostor muzea, stávajícím klasicistním schodištěm, novým schodištěm ze dvora a vstupem od Čertovky. Sklepy pod objektem jsou s novými prostory propojené v místě původního klasicistního schodiště.

2.NP

Ve druhém nadzemním podlaží jsou situovány čtyři byty. V objektu č.2 je umístěn třípokojový byt. V objektu č.1 se, v místě původního nejhonosnějšího bytu, nachází šestipokojový byt. Původní trojtraktová dispozice je v podstatě zachována, střední trakt je nyní využit jako komunikační a obslužné místnosti jsou umístěny, s ohledem na současné standardy bydlení, v dvorním traktu.

Přes pavlač jsou přístupné další dva byty. Celé patro objektu č.3 zabírá rozlehlý čtyřpokojový byt. Dispozice se opět co nejvíce přizpůsobuje původní klasicistní. V části objektu č. 4 se nachází menší dvoupokojový byt I.

3.NP a podkroví

Dispozice třetího nadzemního podlaží kopíruje rozložení bytů o patro níže. Změnou je, že zde umístěné byty jsou mezonetové, tři z nich mají podkrovní část.

Dispozice nejmenšího dvoupokojového bytu je stejná jako u bytu o patro níže.

Pavlače

Pavlače jsou navrženy, pro zvýšení uživatelského komfortu, zasklené. V místech pohledově exponovaných směrem od Čertovky je navrženo použít historizující výplně s plným dřevěným parapetem posazeným na podlahu pavlače a jednoduchým zasklením v dřevěných rámech.

Pravoúhlé členění rámu vychází z analogických historických konstrukcí. Směrem do dvora je navrženo použít moderní strukturální prosklení zavěšené na profilech uložených mezi vazné trámy krovu a pouze bodově přichycené k pavlačím, jejichž rekonstrukce je navržena v duchu svého klasicistního tvarosloví, s doplněním litinového zábradlí a úpravami nášlapné vrstvy. Toto řešení pohledově eliminuje působení zasklení ve stísněném prostoru dvora a minimalizuje zásahy do stavebních konstrukcí.

Fasády

Klasicistní fasáda se dochovala se všemi základními tektonickými prvky, korunní římsou, mezipatrovými římsami a bosovanými lizénami.

Dobré dochování omítaných částí fasády a dostatečná historická dokumentace původních oken umožňují věrohodnou rehabilitaci fasády do klasicistní podoby.

Řemeslné prvky

Okna - Původní okna pocházela z období socialismu, jsou na dobové poměry slušně provedenou tvarovou kopií historických oken. Tato dovnitř otevíravá zdvojená okna však nahradila původní klasicistní špaletová okna se dvěma dovnitř a vně otevíranými křídly. Okna jsou navržena jako obnovená špaletová dovnitř a vně otevíravá okna, přičemž je respektována původní hierarchie členění oken domu v různých patrech. Barevnost rámu bude stanovena na základě sond do dochovaného okenního křídla. Vnější okenní křídla jsou zasklena jednoduchým taženým sklem. Vnitřní křídla jsou navržena s izolačním dvojsklem. Okenní závěsy jsou navrženy podle dochovaných kuželkových závěsů. Okenní kličky se na objektu nedochovaly, návrh odpovídá vzhledu historických analogií. V několika místech jsou okna nahrazena dveřmi.

Dveře - Původní vstupní dveře do objektu byly jednokřídlé plné dřevěné, z vnější strany s pobitím prkny do kosočtverce s ozdobnými hřebíky s kovanou hlavou. Nové vstupy do objektu jsou navrženy dle tohoto vzoru.

Většina původních interiérových dveří byla novodobá dvoukřídlá. V celém objektu se dochovalo pouze několik původních klasicistních dveří v bohatě profilované zárubni s rozšířenou soklovou částí a také dveře pozdější, neorenesanční. Dochované historické dveře mají sloužit jako kopie pro výrobu nových dveří. Vstupní dveře do bytů mají navíc splňovat současné bezpečnostní a protipožární předpisy. Dveřní kování je navrženo zhotovit na základě dochovaných typů, respektive vhodných historických analogií.

Ostatní truhlářské výrobky - V bytě v 2.NP objektu č.1 se dochovalo původní dřevěné okenní ostění s integrovanými okenicemi a kazetové obložení pod okny. Nová schodiště mezi 3.NP a podkrovím jsou navržena dřevěná.

Kovové prvky – Původní zábradlí na pavlačích bylo novodobé železné. Toto zábradlí bylo odstraněno a navrženo je nahrazení litinovým respektive železným, odpovídajícím historickému tvarosloví počátku 19. století. Novodobé mříže v přízemních oknech mají být dle návrhu nahrazeny novými probíjenými kovanými mřížemi.

Podlahy

Původní podlahy se v objektu, kromě cementové dlažby u schodiště, nedochovaly. Nové podlahy je navrženo provést na základě historických analogií. Ve společných prostorách a na pavlačích je plánována kopie historické slinuté keramické dlažby (např. od firmy Haniš - historická dlažba). V prostorách muzea ruční cihelná dlažba. V obytných místnostech tvoří podlahovou krytinu dřevěné kazetové podlahy, tzv. vídeňské čtverce. V podkroví prkenná podlaha místy doplněná půdovkami. Ve vedlejších místnostech v bytech je navrženo použití novodobé keramické dlažby.

Ve dvoře objektu je navrženo dláždění kamennými pískovcovými deskami respektive deskami ze sliveneckého mramoru.

Úpravy stěn a povrchů

V objektu se počítá při úpravách stěn a jejich povrchů s velkým podílem restaurátorské a uměleckořemeslné práce.

V rámci objektu je navrženo vybudování (v rámci technologií) plynové kotelny a dvojice výtahů.

Dispozice (budoucí stav):

Navrhovaný stav - revize 2						
podlaží	ozn. bytu	druh prostoru	užitná plocha (m ²)	užitná plocha v 1. podkrovní (m ²) (4.NP)	užitná plocha ve 2. podkrovní (5.NP)	užitná plocha celkem (m ²)
1. PP		přístav	14			14
		vstup	5,13			5,13
		dvůr chodba	24,4			24,4
		výtah V1	2,08			2,08
		vstupní hala	57,3			57,3
		sklepy rezidence	21,37			21,37
		výtah V2	2,1			2,1
		vstup z rezidence	7,58			7,58
		místnost odpadu	3,8			3,8
		předsíň WC	2,1			2,1
		WC	1,7			1,7
		sklep	30,8			30,8
		muzeum	124,6			124,6
		vinotéka	98,7			98,7
		vinotéka	59,2			
1. NP		galerie vín	19,4			
		kuchyně	10,1			
		šatna, sklad	7,3			
		WC	2,7			
		vstupní chodba	6,76			6,76
		schodiště	22,68			22,68
		chodba	10,24			10,24
		pavlač	7,67			7,67
		výtah	2,08			2,08
		úklidová komora/serverovna	5,73			5,73
		atrium	48,64			48,64
		společné prostory - hala	22,24			22,24
		výtah	2,09			2,09
		předsíň WC	5,08			5,08
		WC	3,87			3,87
		společné prostory - lobby, saona	61,77			61,77
		technické místnosti	35,13			35,13
		muzeum	141,4			141,4
		vstup do muzea	25,4			25,4
		chodba	10,8			10,8
2. NP		předsíň WC muži	1,4			1,4
		WC ženy	3,3			3,3
		zázemí rpo zaměstnance	6,4			6,4
		výstavní prostor	92,6			92,6
	A	byt 3+1	105,38			105,38
	H	byt 4+1	129,01			129,01
		společný prostor	71,16			71,16
	B	byt 2+1	118,08			118,08
	C	byt 5+1	201,68			201,68
	D	byt 4+1	149,85			149,85
3. NP	I	byt 2+1	66,21			66,21
		společný prostor	55,15			55,15
	E	byt 6+1 (mezonetový)	127,99	167,21		295,2
	F	byt 8+1 (mezonetový)	207,41	239,9	78,76	526,07
	G	byt 6+1 (mezonetový)	159,89	211,1		370,99
	J	byt 2+1	68,16			68,16
Celkem plochy		(m ²)				3067,88
z toho užitné plochy		(m ²)				2631,12

V rámci Veřejnoprávní smlouvy II se celková plochy zvyšuje o následující prostory v přístavbě:

Podlaží	Typ prostoru	Výměra (m ²)	
1.NP	<i>hala</i>	87,47	recepce, salonek, lobby
	<i>ostraha</i>	4,53	
	<i>zázemí ostrahy</i>	2,65	
	<i>rozvaděč elektro</i>	1,29	
	<i>WC</i>	1,41	
	celkem v 1.NP	97,35	
2.NP	Nasávací prostor VZT	43,71	technické zázemí
	Výfukový prostor VZT	14,21	
	celkem ve 2.NP	57,92	
celkem zvýšení ploch o		155,27	

Současný stav objektu, práce a důvody spojené s pracemi na objektu

V této kapitole je (na základě podkladů ze znaleckého posudku) popsán současný stav objektu, práce a důvody spojené s pracemi na objektu v rámci zajištění statiky, tj. provedených prací a prací k dokončení. Ohledně informací o rozpočtu a prostavěnosti se dražebník odkazuje na znalecký posudek.

Povodeň a prostorové ztužení objektu

Při povodni v roce 2013 došlo, i přes provedená protipovodňová opatření, k průsaku vody do suterénu objektu č.p. 515 a následně jejímu kapilárnímu vztlínání do svislých konstrukcí domu. Byla tak zásadně narušena mechanická odolnost a stabilita řady historických konstrukcí a v důsledku toho i prostorová tuhost domu jako celku. O tom svědčí nález systémových trhlin v celém rozsahu nadzemních částí Pinkasova paláce. Tento nepříznivý stav byl kromě výše popsaného zavodnění a zvlhčení způsoben i vznikem kaveren v podlazi objektu, tvořeném převážně říčními náplavami v historii zpevněnými pouze kameny a dřevěnými hatěmi.

Po poklesu vody a zevrubné prohlídce bylo dle dostupných informací statikem rozhodnuto, že původní záměr rekonstruovat nadzemní části objektu bez významnějších zásahů do statiky domu je třeba zásadně přehodnotit. Kromě požadavku na zásadní zpevnění většiny konstrukcí, svislých i vodorovných bylo třeba zajistit prostorovou tuhost stavby. To bylo provedeno v úrovni 1. – 3. NP probetonováním komínů, v úrovni podkroví pak jejich přezděním a současně doplněním všech chybějících prvků krovu a jeho ztužení táhly. Současně s prováděním zpevnění nadzemní části bylo provedeno zpevnění podzemních částí domu a vetknutí většiny základových konstrukcí až do pevného podloží kombinací mikropilotáže a tryskové injektáže.

Při průzkumných pracích zaměřených na mapování nehomogenit podloží byla navíc archeologickými sondami potvrzena dřívější hypotéza - existence dvou pilířů Juditina mostu s nálezy intaktního zdiva z poloviny 12. století. Vzhledem k památkové ochraně objektu Pinkasova paláce a zejména tohoto mimořádného stavebního artefaktu bylo proto třeba hledat řešení, které by umožnilo zajištění statiky nadzemního objektu a současně zachování obou pilířů, které musely zůstat nedotčeny stavební činností.

Využití přízemí objektu je tedy částečně dáno nálezem dvou pozůstatků pilířů Juditina mostu v podzemí objektu, jejichž zachování bylo podmínkou památkové ochrany a realizace zakládání. Cílem bylo/je tyto pilíře prezentovat veřejnosti (pokud to jejich stav dovolí) a vybudovat malostranské „muzeum Juditina mostu“. V přízemí je pro muzeum vyhrazena nejstarší a architektonicky nejzajímavější část objektu, barokní prostory v přízemí křídla situovaného ke Karlovu mostu. Zde byly odstraněny pozdější vestavby a byl obnoven klenuť trojlodní prostor se současným zajištěním kleneb nad přízemím masivně poškozenými při dosedání domu v souvislosti s povodněmi 2013. Hlavní část expozice – prezentace mostních pilířů, bude ve sklepních prostorách, které jsou pro tento účel rozšířeny. Jak již bylo uvedeno výše, rozsáhlé sklepní prostory pod objektem vznikají zejména z důvodu spolehlivého statického zajištění domu a současné záchrany obou pilířů někdejšího Juditina mostu. Zde je třeba konstatovat, že stavební práce spojené s výše popsaným se řadily mezi technicky velmi náročné úpravy a zásahy, které vyžadovaly multidisciplinární přesah a zapojení archeologů, stavebních historiků, restaurátorů i architektů, a reprezentovaly investice v řádech desítek milionů.

Přidanou hodnotou této investice bylo, kromě záchrany pilířů, i rozšíření suterénních prostor paláce a vytvoření expozičních ploch.

Statické zajištění objektu

Kromě sanace nadzemních částí objektu v druhé polovině roku 2015, došlo zejména ke zpevnění svislých a vodorovných konstrukcí; sanaci krovu, kde byly nahrazeny nevyhovující nebo poškozené části a provedeno statické ztužení střešního pláště, byla předmětem úprav i realizace suterénu pod většinou půdorysu spojená se založením objektu kombinované metodou tryskové injektáže a mikropilotových bárek. Ta má za cíl zpevnit podloží objektu a spolehlivě zabránit dodatečnému sedání domu i při případných povodňových stavech. V případě řešení tohoto úkolu v objektu Pinkasova paláce bylo třeba respektovat nálezy pilířů Juditina mostu. V obecné rovině došlo k rozšíření suterénních prostor domu tak, aby svislé konstrukce přenášející zatížení nadzemních částí objektu byly v dostatečné vzdálenosti od tělesa pilíře. Tímto došlo k nárůstu požadavků na množství zajišťovaných konstrukcí a k nezbytnému rozšíření základových konstrukcí, v tomto případě současně podlažních ploch 1. PP, protože svislé konstrukce suterénu podchytávané tryskovou injektáží, resp. mikropilotami, byly v úrovni 1.PP provázány železobetonovou deskou konstrukce podlahy a dále deskou stropu. Zejména s ohledem na požadavek zásadního statického zajištění domu poškozeného povodněmi 2013 bylo provedeno množství posudků a průzkumů, které měly za cíl zmapovat stav objektu jak z hlediska stability konstrukcí, tak z hlediska památkové ochrany tak, aby byly zvoleny optimální metody sanace poruch a celkové rehabilitace objektu. Další posudky byly doplňovány během samotné realizace.

Provedené průzkumy:

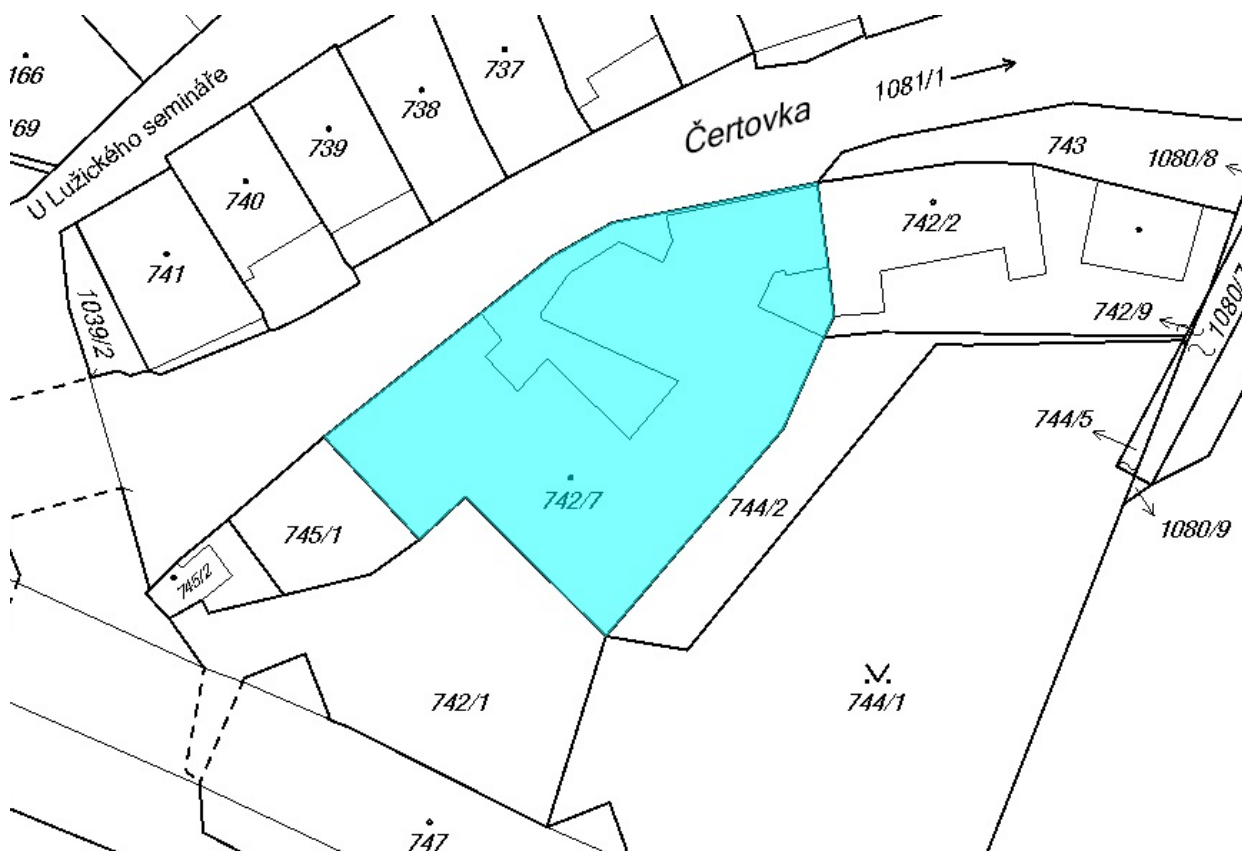
Datum Název

31.1.2012	Statické způsobilosti schodišťového ramena a návrh zajištění
28.3.2013	Zaměření stávajícího stavu
4/2013	Stavebně historický průzkum - Štoncner
26.7.2013	Stavebně-mykologický a entomologický průzkum - půda
10/2013	Inventarizace hodnotných historických prvků
26.11.2013	Stavebně technický průzkum zdiva - Kloknerův ústav
1/2014	Komínový průzkum
4.4.2014	Restaurátorský průzkum_Dr.Vojta
29.4.2014	Záchranný archeologický průzkum
22.5.2014	Zhodnocení základových sond
18.6.2014	Stavebně-mykologický a entomologický průzkum - 1.NP, 2.NP
7/2014	Stavebně historický průzkum - Štoncner - JZ křídlo
2.9.2014	Zaměření - Doměření podlah
17.9.2014	Stavebně-mykologický a entomologický průzkum - podkladek zhlavý trámů
18.9.2014	Stavebně-mykologický a entomologický průzkum - okna, chodby
25.11.2014	Inženýrskogeologický průzkum - Chemcomex
3/2015	Prohloubení stavebně-historického průzkumu - Veselý
20.4.2015	Diagnostika a stanovení pevnosti zdiva základů - Kloknerův ústav

Dle dostupných informací byly práce archeologů ukončeny v srpnu 2015 a stavba předána pro pokračování dalších prací.

V rámci archeologického průzkumu byla v 1.PP objevena pec (dle dostupných informací v rámci původní prádelny), která byla archeology prozkoumána, zdokumentována a zakonzervována. V rámci využití a dalšího postupu prací není tento objev pro stavbu (a její následné užívání) limitující.

Katastrální mapa



Fotodokumentace





