



Zahradní restaurace s rozhlednou Malešického parku

MČ Praha 10 – průzkum trhu investorů a provozovatelů

Dovolujeme si Vám představit projektový záměr Městské části Praha 10 spočívající ve výstavbě zahradní restaurace s rozhlednou v areálu Malešického parku v Praze.

Malešický park o rozloze 8,8 ha prošel rozsáhlou revitalizací a stal se vyhledávaným místem pro odpočinek a volnočasové aktivity. Lokalita je obklopena atraktivním vodním světem, sportovišti, školami a plánovanou nemocnicí.

Stávající vizualizace záměru je součástí vítězného návrhu architektonické soutěže jehož autorem je atelier AMONT. Zahradní restaurace je plánována jako celoročně provozovaný objekt s venkovním posezením. Rozhledna je citlivě zakomponována do celého areálu a v návaznosti na zahradní restauraci vytvoří dominantu a nepřehlédnutelné místo pro volnočasové aktivity pro všechny generace nejen z blízkého okolí. Projekt se nachází před zahájením zpracování podrobnější projektové dokumentace, což otevírá prostor pro vstup strategického partnera, který může ovlivnit finální částí Projektu.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Adresa: Malešický park

Vlastník: Hl. m. Praha / Městská část Praha 10

Kapacita restaurace: až 140 osob

- Krytá část: 115 m²
- Venkovní část a střešní terasa
- Gastro provoz a zázemí: 69 m²
- Sociální zázemí: 16 m²

Cílem tohoto průzkumu trhu je identifikovat základní možnosti a meze spolupráce se soukromým sektorem a prodiskutovat akceptovatelné podmínky spolupráce. Tato iniciativa je realizována za podpory týmu infrastrukturního poradenství České spořitelny.

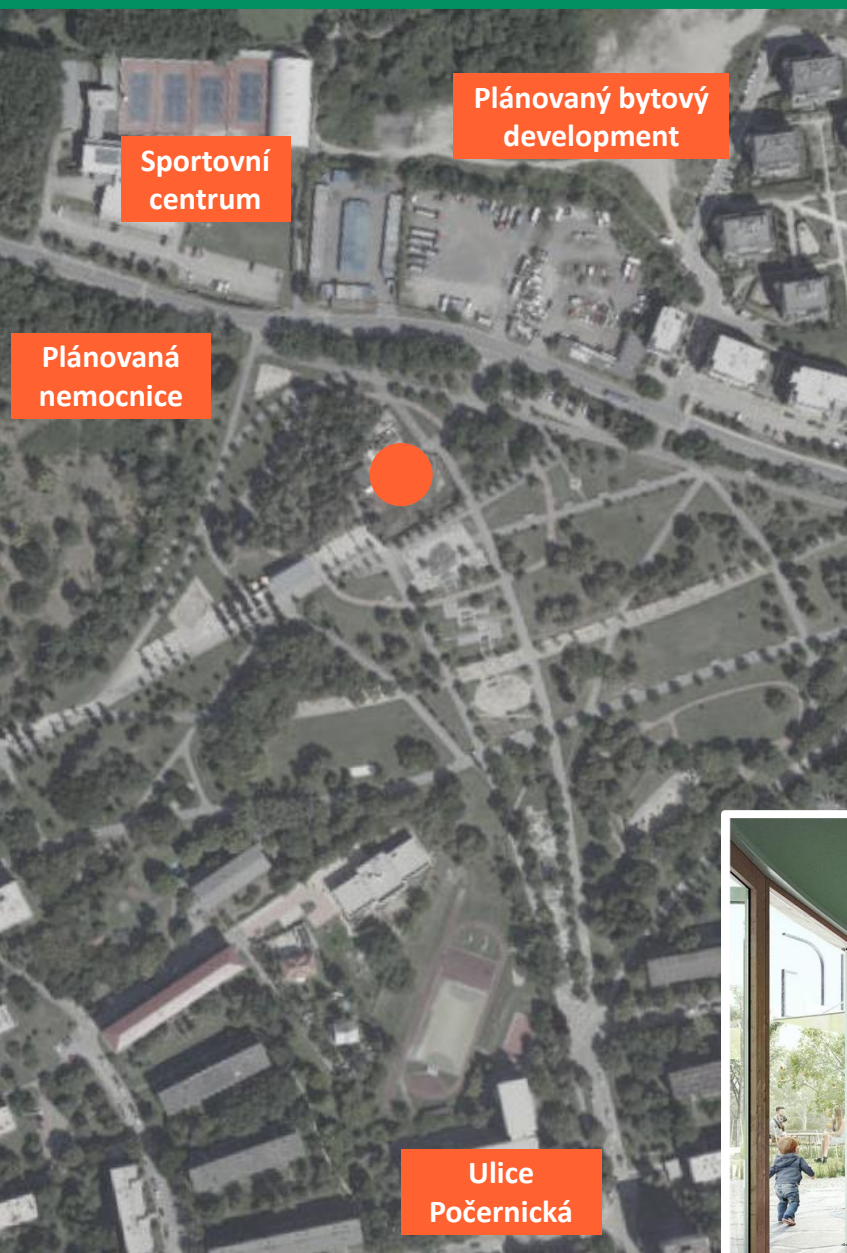
V případě Vašeho zájmu se prosím obraťte na projektového manažera:

Kontaktní osoba

Ing. Michal Jeník, Česká spořitelna, a.s.

Projektový manažer, Infrastrukturní poradenství

Tel.: +420 704 993 202, E-mail: mjenik@csas.cz



POTENCIÁL LOKALITY

Malešice v Praze 10 představují atraktivní a stabilně se rozvíjející lokalitu s ideálními podmínkami pro vznik zahradní restaurace. Jedná se o rezidenční oblast s dynamickým populačním růstem – počet obyvatel zde za posledních 5 let vzrostl o více než 7 %, což převyšuje průměr hlavního města. Vyšší je zde i porodnost, což potvrzuje dlouhodobý rozvojový potenciál.

Ročně v lokalitě přibývá v průměru přes 290 bytových jednotek a další výstavba je plánována. V kombinaci s blízkostí parků a zeleně vzniká prostředí ideální pro volnočasové aktivity i klidné posezení.

Restaurace zaměřená na kvalitní nabídku a přívětivé prostředí může oslovit zejména mladé rodiny a obyvatele hledající kvalitní služby v místě bydliště.

Lokalita je výborně dostupná – centrum Prahy je veřejnou dopravou dosažitelné do 20 minut, přičemž v okolí jsou k dispozici volná parkovací místa mimo zóny placeného stání. V docházkové vzdálenosti do 10 minut se nachází pouze 5 stravovacích zařízení různého zaměření (venkovní bufet - restaurace), což dokládá omezenou úroveň konkurence a vytváří prostor pro nový, kvalitní gastronomický provoz.



Dispozice Zahradní restaurace

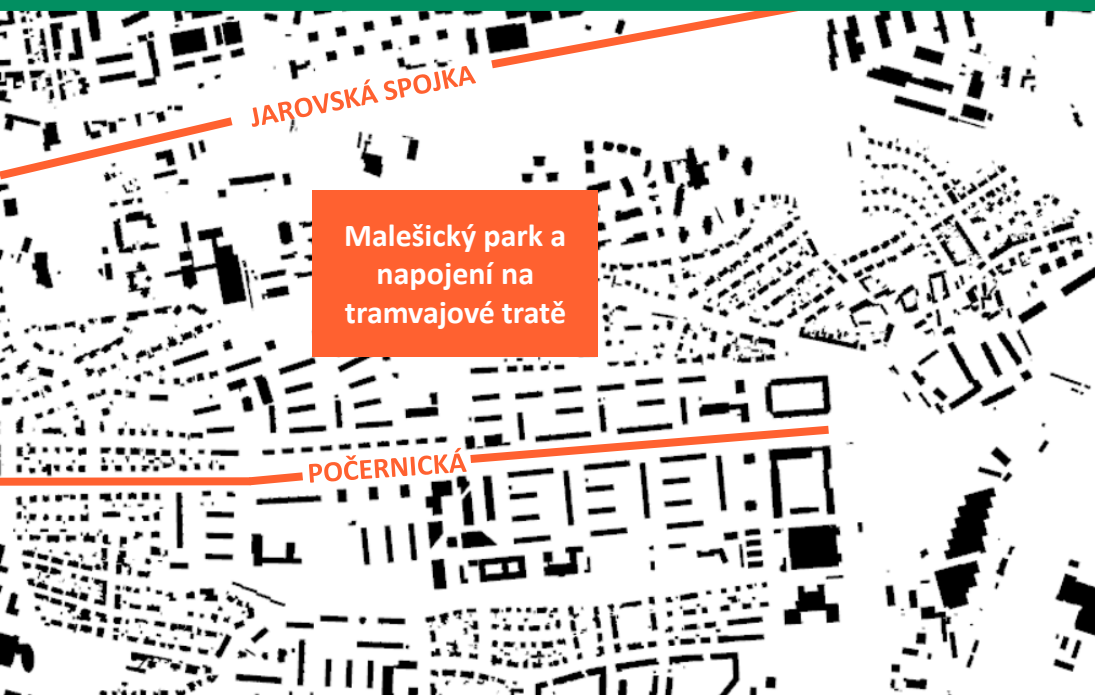
0.1	Krytá část	115,3 m ²
0.2	Venkovní posezení	---- m ²
0.3	Plocha pro kulturní akce	161,4 m ²
0.4	Kancelář vedení	9,6 m ²
0.5a	Kuchyň	25,3 m ²
0.5b	Umývárna nádobí	5,5 m ²
0.5c	Chlazený sklad	3,5 m ²
0.5d	Suchý sklad	3,5 m ²
0.5e	Odpady	2,5 m ²
0.5f	Prostor pro mobilní grill	3,9 m ²
0.6a	Místnost pro personál	7 m ²
0.6b	Šatny pro personál	3 m ²
0.6c	WC pro personál	4,7 m ²
0.6d	Technická místnost	4,5 m ²
0.7a	WC muži	5,8 m ²
0.7b	WC ženy	4,9 m ²
0.7c	WC pro invalidy	5,1 m ²

TECHNICKÁ SPECIFIKACE

Nosná konstrukce objektu je tvořena ocelovými a dřevěnými prvky, na podlahy je navržen recyklovaný beton a přírodní kámen, na stěny dřevěný obklad. Objekt bude řešen s důrazem na energetickou úspornost. Pro zajištění optimálního vnitřního prostředí bude kuchyně vybavena nuceným větráním s mechanickou ventilací. V této fázi je plánován zdroj tepla pro vytápění a chlazení vzduchotechnické jednotky vestavěné tepelné čerpadlo.

Centrální vytápění budovy je nyní navrženo dvourubkovým systémem v uzavřeném okruhu, kde zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo s výměníkem umístěným v technické místnosti. Předpokládá se vytápění pomocí deskových radiátorů (v průběhu projektu může být změněno).

Odvodnění budovy bude gravitačním systémem. Budova bude napojena na vodovodní, kanalizační a plynovodní síť z ulice Malešická.



Malešický park a
napojení na
tramvajové tratě

NOVÉ TRAMVAJOVÉ TRAŤE

Do roku 2027 má být dokončena tramvajová trať v Počernické ulici. Plánuje se také Jarovská spojka, která propojí lokalitu nákladového nádraží Žižkov s Jarovem.



STÁVAJÍCÍ AKTIVITY V MALEŠICKÉM PARKU A MČ PRAHA 10

Malešický park je oblíbeným místem pro rodiny, sportovce i širokou veřejnost. Návštěvníky dlouhodobě lákají především **unikátní vodní prvky** a bohatý program akcí.

Městská část Praha 10 je otevřena spolupráci s investory, kteří chtějí tuto atraktivní lokalitu rozšířit o nové aktivity a projekty.



Pravidelné akce

- Ekofest – Den Země – environmentální program
- Desítka na Desítce – běžecký závod na 10 km
- Běh pro Paraple – charitativní běžecká akce
- Malešičák Fest – festival s hudbou
- Setkání členů sportovních oddílů s rodiči – sportovní akce
- Drakiáda – tradiční podzimní pouštění draků
- Lampionový průvod
- Den dětí
- Malešický pohár
- Pohádkový park



Nárazové akce

- SportXperience – sportovní den s ukázkami a možností vyzkoušet si různé aktivity.
- Letní scéna Prahy 10
- Jóga v parku
- A mnoho dalších..

RÁMCOVÉ PODMÍNKY SPOLUPRÁCE

Tento indikativní přehled představuje shrnutí klíčových komerčních a smluvních očekávání od možné smluvní struktury Projektu, jejímž předmětem je realizace výstavby celého areálu a na to navazující komplexní provoz a údržba. Otázkou zůstává míra zapojení smluvního partnera, která se nabízí ve velmi pestrých možnostech spolupráce obsahující tyto fáze: dokončení projektové dokumentace, výstavba, provoz, údržba a i případné financování komplexu či jeho dílčích částí. Projekt je implementován v souladu s platným a účinným územním plánem Městské části Praha 10. Konkrétní podmínky spolupráce a přesných odpovědností jednotlivých stran, budou upraveny ve smluvní dokumentaci navazující na tento průzkum trhu.

(A) Základní informace

Zadavatel	MČ Praha 10 - IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha
Vlastník pozemků	Svěřená správa MČ Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha
Délka smluvního vztahu	V závislosti na konečné smluvní struktuře.
Specifikace pozemků	Projekt bude vybudován na následujících pozemcích: (a) 806/473 (b) 806/472 (c) 806/18 Svěřená správa nemovitosti MČ Praha 10, zapsané na listu vlastnictví č. 620, k. ú. Malešice, obec Praha.“
Popis	Předmětem zvažované spolupráce je dlouhodobé provozování zahradní restaurace umístěné v části objektu budoucí rozhledny v Malešickém parku. Vybraný provozovatel bude odpovědný za: • kompletní vybavení restaurace, kuchyně, mobiliáře, • kompletní zajištění provozu a každodenního chodu restaurace i rozhledny, • údržbu a správu svěřené části objektu vymezené pro restaurační účely, • pořízení a instalaci nezbytného provozního a technického vybavení, včetně nábytku, kuchyňského zařízení a souvisejících technologií, • dodržování standardů kvality, hygienických a bezpečnostních předpisů po celou dobu trvání smlouvy.
Alokace rizik	Vlastníkem všech objektů bude MHMP, přičemž MČ Praha 10 má svěřenou správu nad tímto majetkem. Za související konstrukční a statickou údržbu, pojištění budovy a za větší udržovací a rozvojové investice bude odpovídat MČ Praha 10. Provozovatel nese odpovědnost za kompletní provoz a správu celého areálu, včetně vybavení, technologií, jejich údržby a pojištění movitého majetku. Je zodpovědný za dodržování příslušné legislativy pro provoz tohoto typu zařízení.
Předpokládaný harmonogram	1. Výběr strategického obchodního partnera 1Q/2026 2. Projektová dokumentace, stavební povolení, prováděcí dokumentace: 2025 + 2026 3. Výstavba: 2027 - 2028 4. Provoz: 2028+
Prostory zahradní restaurace	Restaurace je navržena s celkovou kapacitou až 140 osob. Interiér tvoří krytá část o rozloze 115 m², kterou doplňuje téměř neomezená plocha pro venkovní posezení a střešní terasa. Pro zajištění provozu je součástí také zázemí pro gastro provoz o ploše 69 m² a sociální zařízení s výměrou 16 m². Objekt bude napojen na vodovodní, kanalizační i plynovou síť a je plánován tak, aby splňoval co nejvyšší energetický standard.

(B) Pronájem/Koncese	
Typ smluvního vztahu	Forma smlouvy bude zvolena s ohledem na charakter užívání — předběžně se počítá s nájemní smlouvou uzavřenou na dobu určitou, zpravidla minimálně 5 let, s možností prodloužení. Alternativně může být uzavřena smlouva koncesní. O konkrétní formě rozhodne Zadavatel podle právní a ekonomické struktury Projektu a obdržené zpětné vazby z tohoto průzkumu trhu.
Výše nájemného a investice Zájemce	Peněžité plnění za přenechání věci k užívání bude stanoveno v návaznosti na běžnou tržní úroveň a bude zahrnovat inflační doložky. V případě, že zájemce realizuje na vlastní náklady investice do vybavení interiéru restaurace, kuchyně a mobiliáře, budou smluvní podmínky upraveny tak, aby reflektovaly vstupní hodnotu těchto vložených prostředků. Podmínky jejich započtení budou stanoveny ve smlouvě po dohodě obou stran. Alternativně může být spolupráce založena i na parametrech komplexnější formy smluvního vztahu, např. koncesní smlouvy, kdy může provozovatel mít i větší kompetence a zapojení do vybraných projektových fází či věcných plnění. V takovém případě se předpokládá delší smluvní závazek, např. v rozmezí 10 až 15 let, v závislosti na dohodnuté míře investičního a provozního rizika jednotlivých stran.
Proces výběru smluvního partnera	Zadavatel plánuje závěry obdržené v rámci průzkumu trhu důkladně analyzovat a na jejich základě stanovit pravidla a podmínky výběru vhodného smluvního partnera a to prostřednictvím standardních procesních kroků dle interních předpisů Zadavatele.
Ukončení smluvního vztahu a vypořádání investic	V případě předčasného či řádného ukončení smluvního vztahu bude ve smlouvě výslovně upraven mechanismus zpětného předání, případně i vypořádání investice účelově zajištěného pro provoz areálu. Smlouva může obsahovat například ustanovení o odkupu vybavení nebo jeho úplatného přechodu na Zadavatele. Proces předčasného ukončení a výpovědní lhůty budou předmětem diskuze s potenciálními obchodními partnery.
(C) Požadavky na obchodní partnery	
Zájemce musí doložit odbornou a ekonomickou způsobilost k provozu	V rámci budoucího výběrového řízení bude zájemce povinen předložit dokumentaci prokazující odbornou a ekonomickou způsobilost k výkonu předmětné činnosti. Zadavatel si vyhrazuje právo požadovat doložení referencí z předchozí obdobné činnosti, přičemž preferuje uzavření smluvního vztahu se subjektem, který v minulosti již úspěšně provozoval restaurační nebo obdobné veřejně přístupné stravovací zařízení.
Možnost kontroly využívání prostor ze strany Zadavatele	Zadavatel bude oprávněn provádět namátkové i pravidelné kontroly za účelem ověření souladu využívání prostor s uzavřenou smlouvou, hygienickými předpisy apod., a to v souladu s podmínkami uzavřené smlouvy.
Případné podmínky pro reklamní a sponzorské aktivity	Jejich nastavení a vhodné podmínky budou předmětem diskuzí a budou zakotveny ve smlouvě, případně upraveny samostatným smluvním dokumentem.
(D) Další	
Prohlášení	Tento indikativní přehled je nezávazný dokument, který slouží pouze k orientačnímu vymezení hlavních parametrů záměru Zadavatele. Nevytváří žádný právní závazek ani smlouvu o smlouvě budoucí mezi Zadavatelem a zájemci.