MEMORANDUM O POROZUMĚNÍ

uzavřené mezi:

(1) **Oranžerie s.r.o.**

se sídlem Na Petynce 213/23b, 169 00 Praha 6 - Břevnov, IČO: 07070985, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 294144, zastoupená Markem Rosou, jednatelem (dále jen „**Oranžerie**“)

a

(2) **Městská část Praha 6**

se sídlem Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 - Bubeneč, IČO: 00063703, zapsána v RES ČSÚ, zastoupená Mgr. Jakubem Stárkem, starostou (dále jen „**Městská část**“)

(Oranžerie a Městská část dále společně také jako „**Strany**“ a každá samostatně jako „**Strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

A. Oranžerie je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 611/13, 616/2, 617 a 618, vše v katastrálním území Břevnov, obec Praha, zapsaných na listu vlastnictví č. 11027 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**“);

B. Pozemky jsou součástí historického parku Kajetánka a Oranžerie má zájem převést Pozemky do vlastnictví Městské části a má dále zájem, aby k převodu došlo za podmínky, že na Pozemcích nebude realizována výstavba a že si Pozemky zachovají charakter parkové a zahradní plochy v souladu se zásadami uvedenými v Příloze č. 1 tohoto Memoranda;

C. Městská část má zájem nabýt Pozemky do svého vlastnictví za účelem jejich zachování a obnovy jako veřejně prospěšné zelené plochy v souladu se zásadami uvedenými v Příloze č. 1 tohoto Memoranda;

D. Strany mají zájem upravit tímto Memorandem základní věcné a procesní parametry, za kterých bude v budoucnu případně uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Městské části (dále jen „**Kupní smlouva**“),

se Strany dohodly na tomto memorandu o porozumění (dále jen „**Memorandum**“):

1. Předmět a účel Memoranda

1.1. Účelem tohoto Memoranda je deklarovat základní parametry a postup, který Strany zvažují ve vztahu k budoucímu úplatnému převodu Pozemků z vlastnictví Oranžerie do vlastnictví Městské části (dále jen „**Převod**“), a to se společným cílem podpořit, aby Pozemky i po Převodu zůstaly zachovány jako park, resp. zahrada, bez další výstavby.

1.2. Toto Memorandum vyjadřuje pouze společný záměr Stran a nezakládá povinnost uzavřít Kupní smlouvu ani právo domáhat se jejího uzavření. Případné uzavření Kupní smlouvy předpokládá dosažení shody Stran na jejím konečném znění a splnění podmínek podle článku 5 tohoto Memoranda.

2. Zásady zachování Pozemků jako parku a zahrady

2.1. Strany deklarují svůj společný zájem na tom, aby Pozemky i po Převodu byly zachovány jako veřejně přístupná parková, resp. zahradní plocha a nebyly využity k výstavbě, s výjimkou drobných zahradních staveb a úprav, které jsou v souladu se zásadami podle Přílohy č. 1 tohoto Memoranda.

2.2. Základní věcné parametry záměru obnovy Pozemků, zejména zásady zachování vzrostlé zeleně, vegetační clony a stávajícího oplocení a další zásady krajinářského řešení, jsou uvedeny v Příloze č. 1 tohoto Memoranda, která je jeho nedílnou součástí. Příloha č. 1 tak představuje obecné výchozí představy Stran a slouží jako nezávazný podklad pro případné zpracování Studie dle článku 3 Memoranda.

3. Krajinářsko-architektonická studie

3.1. Na základě zásad uvedených v Příloze č. 1 tohoto Memoranda vyjadřuje Oranžerie svůj zájem zajistit výlučně na své náklady zpracování krajinářsko-architektonické studie obnovy Pozemků (dále jen „**Studie**“), která konkrétně vymezí zejména navržené pěstební a kompoziční zásahy, zachovávanou stromovou kostru, případně odstraňované dřeviny a navazující výsadbu.

3.2. Strany předpokládají, že Studie bude Městské části předložena k projednání a Strany mají zájem ji písemně odsouhlasit ještě před případným podpisem Kupní smlouvy. Písemné oboustranné odsouhlasení Studie vnímají Strany jako předpoklad pro další jednání o uzavření Kupní smlouvy. Obě Strany mají v úmyslu odsouhlasit Studii, pokud bude odpovídat zásadám uvedeným v Příloze č. 1 tohoto Memoranda, nevzniká tím však žádné ze Stran povinnost takovou Studii odsouhlasit.

3.3. Strany mají zájem, aby se následně Studie odsouhlasená ve smyslu odst. 3.2 tohoto článku Memoranda stala nedílnou a závaznou přílohou Kupní smlouvy.

4. Kupní smlouva

4.1. V případě odsouhlasení Studie podle článku 3 tohoto Memoranda mohou Strany vstoupit do jednání o uzavření Kupní smlouvy, jejíž součástí bude zejména tato odsouhlasená Studie.

4.2. Strany vyjadřují zájem postupovat bez zbytečných průtahů při případném vyjednávání o Kupní smlouvě po odsouhlasení Studie.

5. Schválení příslušnými orgány Městské části

5.1. Strany si jsou vědomy, že nabytí Pozemků do vlastnictví Městské části podléhá předchozímu schválení příslušnými orgány Městské části, zejména Zastupitelstvem městské části Praha 6, v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a příslušnými vnitřními předpisy Městské části.

6. Povaha Memoranda

6.1. Strany výslovně prohlašují, že toto Memorandum (vč. přílohy) považují za dokument, jehož cílem je především deklarovat společný zájem ve smyslu výše uvedeného, a nezakládá tak žádné ze Stran právní povinnost cokoli konat či se něčeho zdržet. Strany jsou si vědomy, že žádné z ustanovení Memoranda není smlouvou o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. V případě, že nedojde k

naplnění cílů tohoto Memoranda, nemohou strany uplatňovat vůči sobě jakékoli náhrady újmy v této souvislosti vzniklé.

7. Platnost a účinnost

7.1. Toto Memorandum nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami.

7.2. Toto Memorandum je uzavřeno na dobu určitou do uzavření Kupní smlouvy, nejdéle však na dobu dvanácti (12) měsíců od jeho podpisu; po uplynutí této doby Memorandum zaniká, nedohodnou-li se Strany písemně jinak. Strany mohou toto Memorandum dále ukončit vzájemnou dohodou nebo mohou od tohoto Memoranda odstoupit bez udání důvodu. Odstoupení je účinné okamžikem jeho doručení druhé straně v písemné formě.

8. Závěrečná ustanovení

8.1. Strany berou na vědomí, že vzhledem k zákonnému postavení Městské části se všude tam, kde toto Memorandum hovoří o nabytí do „vlastnictví Městské části“, ze zákona rozumí nabytí Pozemků do vlastnictví hlavního města Prahy a jejich svěření do správy Městské části.

8.2. Strany vyjadřují vůli si vzájemně poskytovat veškerou spravedlivě požadovatelnou součinnost a jednat v dobré víře tak, aby mohlo dojít k naplnění účelu tohoto Memoranda.

8.3. Toto Memorandum se řídí právem České republiky.

8.4. Oranžerie bere na vědomí, že Městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v tomto Memorandu obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu tohoto Memoranda nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.

8.5. Toto Memorandum lze měnit či doplňovat pouze písemnou dohodou schválenou a podepsanou oběma Stranami.

8.6. Pokud toto Memorandum bude uzavíráno v listinné podobě, bude vyhotoveno ve dvou (2) stejnopisech podepsaných oprávněnými zástupci obou Stran, přičemž Oranžerie obdrží jedno (1) vyhotovení a Městská část obdrží jedno (1) vyhotovení. Pokud toto Memorandum bude uzavíráno elektronicky, bude vyhotoveno v jednom stejnopisu v elektronické podobě, který oprávnění zástupci Stran opatří uznávanými elektronickými podpisy dle zvláštních právních předpisů.

8.7. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření tohoto Memoranda bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne ... 2026 č. ... a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

8.8. Nedílnou součástí tohoto Memoranda je Příloha č. 1 – Zásady záměru obnovy zahrady na Pozemcích.

[*zbytek strany ponechán úmyslně prázdný*]

Za **Oranžerie s.r.o.**

Místo:

Datum:

_____

Jméno: Marek Rosa

Funkce: jednatel

Za **Městskou část Praha 6**

Místo:

Datum:

_____

Jméno: Mgr. Jakub Stárek

Funkce: starosta

Příloha č. 1 – Zásady záměru obnovy zahrady na Pozemcích

Záměr obnovy části parku Kajetánka

Cílem obnovy je vytvořit **komorní zahradní prostor s vysokou mírou soukromí**, který bude respektovat historický charakter Kajetánky, zachová charakter zahrady pod korunami vzrostlých stromů, její hlavní stromovou kostru a souvislou vegetační clonu při hranicích pozemku a nebude založen na radikální proměně území. Zahrada na Pozemcích má působit jako přirozená součást historického parku, nikoli jako nově vložená izolovaná soukromá zahrada. Park nemá vymezení plotem, zahrada na Pozemcích je vymezena stávajícím plotem, ale zůstane průchozí a přístupná jako vyhrazený prostor, ve kterém se mohou odehrávat aktivity, které nejsou v otevřeném prostoru komfortní (prostor pro cvičení, jógu, čtení atd.). Přitom musí být zachována bezpečnost pohybu v zahradě.

Základním principem bude **práce s tím, co na místě již existuje**. Vzrostlé stromy budou zachovány a stanou se hlavní kostrou nové kompozice. Kácení bude omezeno na nezbytné zdravotní, bezpečnostní, pěstební a kompoziční zásahy. Zásahy nesmí oslabit charakter zahrady pod korunami vzrostlých stromů ani vegetační clonu a soukromí při hranicích pozemku. Ostatní dřeviny budou ošetřeny a podle potřeby doplněny novou výsadbou tak, aby prostor působil přirozeně.

Soukromí jako hlavní prostorový motiv

Zahrada na Pozemcích nebude řešena úplným uzavřením prostoru, ale **vrstvením vegetace**, které omezí přímé pohledy z okolí.

Směrem k hranicím Pozemků vznikne zelený plášť tvořený stávajícími stromy, novými menšími stromy, vysokými keři a nižším podrostem. Výsadba bude komponována tak, aby zejména v úrovni lidského pohledu vytvářela dostatečnou vizuální clonu oproti okolí.

Uvnitř této vegetační vrstvy vznikne **chráněný pobytový prostor**, ze kterého nebude přímý výhled k okolním objektům a současně z okolí nebude přímo vidět na jeho uživatele. Výsledkem má být pocit pobytu uvnitř zahrady, nikoliv pocit uzavření za bariérou.

Zachování stávajícího plotu

Stávající oplocení bude **zachováno**. Nebude však hlavním vizuálním prvkem zahrady. Naopak bude postupně začleněno do vegetace tak, aby při pohledu zevnitř zahrady bylo co nejméně patrné.

Před plotem mohou vzniknout nepravidelné skupiny keřů a stromů s podrostem, místy doplněné popínavými rostlinami. Výsadba nebude tvořit souvislou stříhanou stěnu, ale prostorově diferencovaný okraj připomínající přirozený lem historického krajinářského parku.

Charakter výsadby

Nové výsadby budou vycházet z charakteru historického parku a budou mít **přirozený, kultivovaný a dlouhodobě stabilní charakter**.

Kompozice bude pracovat ve třech vegetačních úrovních:

stromové patro – převážně stávající vzrostlé stromy doplněné jednotlivými novými stromy tam, kde je třeba vytvořit budoucí kostru zahrady;

keřové patro – volné skupiny keřů vytvářející soukromí a prostorovou hloubku, nikoliv pravidelné živé ploty;

bylinné patro/trávník – stínomilné a polostínomilné trvalky, cibuloviny a půdopokryvné rostliny vytvářející souvislý podrost pod stromy. Trávník bude sloužit pro pobyt.

Prostorová koncepce

Zahrada bude založena na kontrastu mezi **hustším zeleným okrajem a klidným otevřenějším středem**.

Při hranicích bude vegetace nejhustší a bude vytvářet vizuální ochranu. Směrem dovnitř se prostor postupně otevře do travnatých nebo nízce vegetačních ploch s jednotlivými solitérními stromy.

Pobytová místa budou umístěna do závětří a mimo hlavní pohledové osy z okolí. Mohou mít podobu malé terasy, posezení pod korunami stromů nebo drobného zahradního salonu ukrytého mezi vegetací.

Cesty budou vedeny měkce a nenápadně. Neměly by prostor dělit na malé segmenty, ale umožnit **postupné objevování zahrady**. Pobytová část se tak nemusí objevit bezprostředně při vstupu, ale až po průchodu zeleným předprostorem.

Princip obnovy

Obnova by měla respektovat tři základní hodnoty:

Zachovat – charakter zahrady pod korunami vzrostlých stromů, hlavní stromovou kostru určenou v odsouhlasené Studii, souvislou vegetační clonu při hranicích pozemku, historickou prostorovou strukturu, terén a oplocení.

Doplnit – především keřové a podrostové patro, které dnes může chybět a které zajistí požadované soukromí.

Skrýt – nežádoucí pohledy na sousední objekty, komunikace a technické prvky pomocí vegetace.

Výsledkem má být **zahrada uvnitř parku** – intimní prostor ukrytý pod korunami historických stromů, který poskytne skutečné soukromí, ale přitom si zachová charakter části krajinářského parku Kajetánka.

Na základě těchto principů bude zpracována krajinářsko-architektonická studie podle článku 3 Memoranda, která konkrétně vymezí navržené pěstební a kompoziční zásahy, zachovávanou stromovou kostru, případně odstraňované dřeviny a navazující výsadbu. Studie bude podkladem pro případné jednání Stran o uzavření Kupní smlouvy.