

---

# Měsíční report č.1

## Srpen 2025

---



---

**Retail Park Horní Bříza**

---

Prepared by: LHM Capital a.s.

## OBSAH:

---

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE
2. PŘEDMĚT A ÚČEL REPORTU
3. DEFINICE STAVU HODNOCENÍ
4. SHRNUÍ STAVU PROJEKTU
5. HARMONOGRAM PROJEKTU
6. POSTUP PRACÍ
7. AKVIZIČNÍ INFORMACE
8. RIZIKA PROJEKTU

Datum:

2.9.2025

Revise:

č. 0

Kopie:

| 0 | 1                        | 2 | 3 | CD | EC |
|---|--------------------------|---|---|----|----|
|   | <input type="checkbox"/> |   |   |    |    |

## 1 Základní informace:

---

### 1.1 Project

---

Název projektu: Retail Park Horní Bříza

### 1.2 Investor

---

Název: Lekvi Development 2 s.r.o.  
Sídlo: Pitterova 2855/13, Žižkov, 130 00, Praha 3  
IČO.: 098 50 431  
Zastoupení: Andrej Moravec, Vladyslav Nikolaiuk

### 1.3 Projektový manažer

---

Název: JE Group s.r.o.  
Sídlo: U Šálkovny 1741/4, Praha 4 – Braník  
IČO.: 03063313  
Zastoupení: Milan Pokorný

Název: LDparks Solution s.r.o.  
Sídlo: Pitterova 2855/13, Žižkov, 130 00 Praha 3  
IČO.: 02670283  
Zastoupení: Andrej Moravec

### 1.4 Generální projektant

---

Název: Atelier POINT, spol. s r.o.  
Sídlo: Prokopova 238/21, Plzeň 301 00  
IČO.: 26403366  
Zastoupení: Ing. arch. Tomáš Blahovec

## 2 Předmět a účel reportu

---

Předmětem zprávy je informovat investora o stavu projektu Retail Park Horní Bříza, z hlediska rozsahu služeb Projektového řízení, které JE Group – Erbes a společnost LDparks Solution na projektu provádí od ledna 2025. Tato zpráva shrnuje aktuální stav projektu ve sledovaném období se zaměřením na průběh prací, plnění harmonogramu, nákladů a poskytuje pohled na identifikovaná rizika projektu.

## 3 Definice stavu hodnocení

---



**Projekt probíhá podle plánu.**



**Problém v rámci dohodnutých tolerancí, jsou přijímána opatření k jeho vyřešení.  
Problém nemá vliv na termín a cenu projektu.**



**Problém mimo dohodnuté tolerance vyžaduje okamžitou akci k vyřešení. Může mít dopad na termín a cenu projektu.**



**Významný problém mimo dohodnuté tolerance vyžaduje okamžitou akci k vyřešení.  
Bude mít dopad na termín nebo cenu projektu.**

## 4 Shrnutí stavu projektu

| ITEM                   | STATUS                                                                            | DESCRIPTION                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HARMONOGRAM</b>     |  | Práce jsou prováděny dle smluvního časového harmonogramu.                                       |
| <b>POSTUP PRACÍ</b>    |  | Ve sledovaném období provedl PM a GP činnost dle předmětu smluv.                                |
| <b>NÁKLADY</b>         |  | Momentálně jsou náklady v rámci zasmluvněných cen.                                              |
| <b>RIZIKA PROJEKTU</b> |  | Lhůta připojení k DPS je 16 měsíců od zaplacení části poplatku.<br>Neobsazené nájemní jednotky. |

## 5 Harmonogram projektu

Níže je uveden přehled časových termínů projektu. Termíny vycházejí z přílohy č. 5 Smlouvy o dílo a dodatku č.1 s GP a jsou porovnávány s termíny jejich skutečného plnění.

Ostatní termíny a konečné termíny projektu zatím nejsou konkrétně stanoveny a jsou navrženy v Diagramu aktivit daného projektu..

| č. | Milníky a názvy úkolů                 | Začátek  | Konec    | Status  | Poznámka |
|----|---------------------------------------|----------|----------|---------|----------|
| 1. | Podepsání smlouvy s GD                | 19.12.24 | 19.12.24 | SPLNĚNO |          |
| 2. | Provedení průzkumů IGP, Radon, geodet | 07.01.25 | 28.02.25 | SPLNĚNO |          |
| 3. | DSP                                   | 01.03.25 | 30.06.25 | SPLNĚNO |          |
| 4. | Podání žádosti DOSS                   | 30.06.25 | 30.06.25 | SPLNĚNO |          |
| 5. | Podání žádosti o SP                   | 31.08.25 | 31.08.25 | SPLNĚNO |          |
| 6. | Obdržení SP vč NPM                    | 01.10.25 | 08.10.25 |         |          |

## 6 Postup prací

---

### Ve sledovaném období provedl PM následující práce:

#### **Dohled nad plněním projektových prací projektantem (termíny, kvalita, soulad s předpisy)**

- V tento termín je již zpracovaná dokumentace pro stavební povolení a aktualizovaly se požadavky případných dotčených stran projektu.

#### **Spolupráce s nájemci a Letting manažerem zadavatele, pro poskytnutí podkladů projektantovi**

- V tento termín proběhla změna obsazení nájemních jednotek a čeká se na rozhodnutí investora ohledně možného zmenšení retail parku.

Aktuální stav nájemních jednotek:

PENNY – zpracováno v DSP. Zasláná změna projektu prodejny ze strany PENNY. Bude zpracováno do ZSPD.  
Řeší se zásobování PENNY. S předloženou variantou ( zdvihací plošina) Penny předběžně nesouhlasí a ME + VT zařguje u PENNY z pozice developera.  
TRAFICON – zpracováno v DSP. Beze změny.  
TETA – zpracováno v DSP. Dle sdělení Letter manažera nájemní jednotka TETA nebude obsazena. Řeší se nahrazení.  
STYLE - zpracováno v DSP. Dle sdělení Letter manažera nájemní jednotka STYLE nebude obsazena. Řeší se nahrazení.

#### **Dohled nad plněním prací na zpracování prováděcí dokumentace povolovacího procesu**

- **21.8.25 byla podaná žádost na SÚ**
- Proces zajištění stanovisek DOSS:

##### Chybějící stanoviska:

OŽP – jednotné environmentální stanovisko  
Město Horní Bříza - kácení dřevin  
SÚS PK  
KHS

##### Souhlasná stanoviska:

Odbor územního plánování  
Odbor dopravy  
Město HB napojení kanalizace  
Město HB žádost o zábor  
HZS  
GasNet  
Dopravní inspektorát  
Správa železnic

##### Aktuální stav médií a sítí:

VODA A KANALIZACE – vydáno souhlasné stanovisko k DSP.  
NN – smlouva s ČEZ je podepsaná a polovina pořizovacího poplatku je zaplacená.  
DATOVÁ SÍŤ – Vyřizuje se smlouva z Cetin, 25.8.25 proběhl aschůzka mezi právním oddělení Ldparks a Cetin. Byla vyjasněna úprava textace smlouvy a Cetin zašle nový návrh smlouvy na Ldparks.

### **Zahájení výběrové řízení generálního dodavatele**

- 4.8.25 bylo rozesláno VŘ na generálního dodavatele s tím, že bylo průběžně odpovídáno elektronicky na dotazy poptaných účastníků.

Předpokládané termíny procesu výběrového řízení:

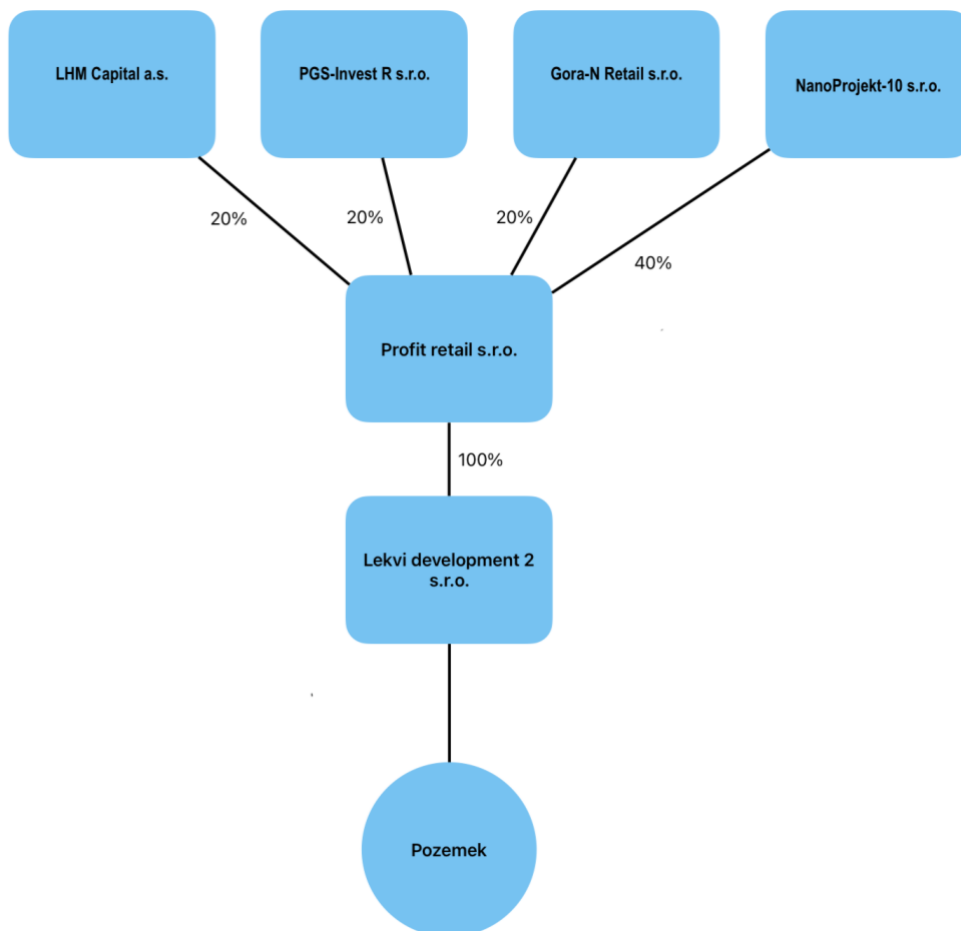
|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| - Odevzdání 1.cenové nabídky:   | 05.09.2025 |
| - Technické projednání:         | 08.09.2025 |
| - Odevzdání 2.cenové nabídky:   | 15.09.2025 |
| - Závěrečné projednání nabídky: | 19.09.2025 |
| - Zadání zakázky:               | 22.09.2025 |

Oslovení účastníci:

1. CASTA a.s.
2. HAMPR a.s.
3. DAGETT 66,s.r.o.
4. IMOS Brno a.s.
5. JTA s.r.o.
6. RELYCON s.r.o.
7. SIS SYSTÉMY a.s.
8. WORK-MAN s.r.o.
9. CIP s.r.o.
10. SASYN&EBL, s.r.o.
11. HSF SYSTÉM a.s.
12. TCON STAVEBNÍ s.r.o.
13. WELKIN STAVEBNÍ s.r.o.
14. DALUMA s.r.o.
15. MOISES STAVEBNÍ s.r.o.
16. BERGER BOHEMIA a.s.

## 7 Akviziční informace

Struktura vlastnictví projektu:



**Provedené úkony :**

1. LHM Capital a.s. odkoupila 20% podíl od společnosti Lekvi Development.
2. LHM Capital a další spoluinvestory profinancovali odkup pozemku od města Horní Bříza.
3. Byl vytvořen geometrický plán na rozdělení pozemku pro prodej části pozemku, kde následně bude realizovat rezidenční projekt. Tím byli vylepšené finanční ukazatele projektu Retail Parku ve vlastnictví Lekvi Development 2 s.r.o.
4. PM provedl jednání o finalizaci odkupu části pozemku na část bydlení s panem Michalem Leškou, který již složil rezervační zálohu.

**Budoucí úkony :**

1. Finalizace transakci s panem Leškou na odkup pozemku – 9-10/2025
2. Podpis Letter of intent se společností ZDR na odkup projektu po realizaci.

Investiční HMG investorů do konce projektu:

|                | 06.2025        | 07.2025 | 08.2025       | 09.2025 | 10.2025    | 11.2025 | 12.2025 |
|----------------|----------------|---------|---------------|---------|------------|---------|---------|
| NanoProjekt-10 | -11 817 912 Kč |         |               |         | 816 000 Kč |         |         |
| PGS            | -5 908 956 Kč  |         |               |         | 408 000 Kč |         |         |
| GORA           | -5 908 956 Kč  |         |               |         | 408 000 Kč |         |         |
| LHM Capital    |                |         | -5 500 000 Kč |         |            |         |         |

## 8 Rizika projektu

Identifikace rizika:

| č. | Popis                                                          | Návrh řešení                                                                                                                                                        | Zodpovědnost | Stav                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Lhůta připojení k DPS je 16 měsíců od zaplacení části poplatku | Při započetí realizace s GD proběhne jednání s ČEZ o urychlení prací.                                                                                               | GD, MP       |    |
| 2  | Absence smlouvy CETIN                                          | Návrh smlouvy CETIN bude zaslaná na INV k podpisu.                                                                                                                  | INV, MP      |  |
| 3  | Neobsazené nájemní jednotky                                    | INV musí dát rozhodnutí ohledně zachování tvaru budovy a zachování rozčlenění neobsazených nájemních jednotek nebo přizpůsobit tvar budovy jen obsazeným jednotkám. | INV          |  |