

## Zápis č. 15

z 15. zasedání (2. zasedání Investičního výboru v roce 2022), které se konalo dne 11.04.2022 v 16:00 hodin v zasedací místnosti radnice.

---

Přítomni: Ing. Václav Urban, Ing. Pavel Perutka, Ing. Jiří Švub, Ing. PhD. Michal Mudra, Petr Malý

Hosté: Ing. Jiří Uher, Ing. Jana Gvizdová, Tomáš Vlázlo, Ing. Markéta Bartáková, Mgr. Ondřej Wind

Předseda investičního výboru Ing. Urban přivítal přítomné a seznámil přítomné s programem jednání.

### **1. Dostupné družstevní bydlení Jeseník**

---

Ing. Uher zrekapituloval investiční záměr „Dostupné družstevní bydlení“ a podrobně seznámil členy investičního výboru s dalšími kroky, které v současné době probíhají.

Na základě usnesení přijatých na zastupitelstvu města Jeseník dne 22.04.2021 vyhlásil Odbor investic a majetku, Oddělení investic veřejnou zakázku v otevřené výzvě na právní služby spojené s přípravou projektu „Dostupné družstevní bydlení Jeseník“. Služby zpracovává společnost Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. Předmět rozsahu smlouvy je rozdělen do dvou fází: I. Administrace předběžné tržní konzultace a II. Výběr partnera.

V I. fázi tedy proběhly předběžné tržní konzultace. Předmětem předběžných tržních konzultací je zjištění zájmu potenciálních dodavatelů, kteří by byli schopni záměr realizovat, získání odpovědí na položené otázky a získání dalších relevantních informací souvisejících s realizací záměru. V 11/2021 byla zveřejněna na úřední desce města a na webových stránkách města Jeseník výzva k účasti na předběžných tržních konzultacích „PTK“. PTK probíhali za účelem nastavení kvalifikačních a obchodních podmínek pro následný výběr partnera. Do PTK se přihlásily celkem 3 společnosti, 4 společnost avizovala svůj zájem obecně.

Na základě vyhodnocení PTK obsahuje II. fáze komplexní přípravu veřejné soutěže na partnera projektu. Návrh procesu průběhu (scénáře) veřejné soutěže na výběr partnera; příprava veškeré dokumentace k veřejné soutěži na výběr partnera; komplexní administrace procesu veřejné soutěže na výběr partnera, atd.

Tento model je nastaven tak, že město na základě veřejné soutěže vybere partnera, se kterým uzavře smlouvu o spolupráci a partner se na základě smlouvy o spolupráci zaváže k těmto úkonům: naprojektovat, povolit, zrealizovat a profinancovat výstavbu bytového domu na pozemku města Jeseník. Zároveň bude výstupem veřejné soutěže podpis smlouvy o právu stavby. Následně převede právo stavby (záměr) před jejím zánikem na nově vzniklé bytové družstvo.

Nově je navrhováno, aby město Jeseník, při zakládání družstva, bylo nebydlícím členem, tedy aby z počátku nemělo členský podíl k bytovým jednotkám. Celý projekt tak bude finančně postaven na partnerovi projektu, tím jsou výrazně eliminována rizika projektu z pohledu města. Město Jeseník pak může v průběhu výstavby nebo po výstavbě uplatnit požadavek na nákup členských podílů.

Veřejná soutěž na výběr partnera bude uspořádána ve smyslu § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) a dle § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

Veřejná soutěž se nebude řídit zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“) a předmět plnění veřejné soutěže nebude veřejnou zakázkou. Veřejná soutěž bude jednokolová, navrhovatelé budou podávat nabídku a prokazovat kvalifikaci. Po posouzení kvalifikace budou nabídky vyhodnoceny a bude vybrána nejlepší nabídka. Soutěž je obdobou Soutěže o návrh, tedy architektonické soutěže, doplněna je o další hodnotící kritéria. Stěžejním je výběr a realizace kvalitního architektonického záměru zkušeným partnerem. Lhůta pro podání nabídek, bude s ohledem na nutnost zpracovat zastavovací urbanistickou studii stanovena na 3-4 měsíce. Nejvhodnější nabídka bude vybrána na základě kritérií kvality s následující váhou:

- |   |            |
|---|------------|
| a) Celková cena za realizaci záměru bez DPH                                   | váha: 10 % |
| Průměrná prodejní cena m <sup>2</sup> podlažní plochy bytové jednotky bez DPH |            |
| b) Kvalita návrhu investičního záměru   | váha: 60 % |
| c) Zkušenosti navrhovatele s realizací bytové výstavby                        | váha: 30 % |

Komise bude oprávněna ve veřejné soutěži udělit celkem 3 ceny a těmito ocenit 3 návrhy investičního záměru.

Investičnímu návrh stanovilo město ve spolupráci s panem architektem okrajové podmínky, resp. co a jak by mělo vzniknout v souladu s podmínkami danými Územním plánem např. prostupnost území, řešení uličního prostoru, limitní výška zástavby, míra zeleně atd.

Výstupem veřejné soutěže, jejíž součástí bude i budoucí architektonicko-stavební podoba záměru, tedy bude smlouva o spolupráci a smlouva o právu stavby. Město jako vlastník pozemků zřídí smlouvou o právu stavby za úplaty k tíži pozemků ve prospěch vybraného navrhovatele věcné právo stavby spočívající v právu vybraného navrhovatele mít na povrchu nebo pod povrchem pozemků stavbu. Stavbou se přitom rozumí stavba, jak je definována v nabídce vybraného navrhovatele podané do veřejné soutěže. Právo stavby bude zřízeno na dobu určitou, a to 6 let ode dne jeho vzniku. Za právo stavby bude vybraný navrhovatel platit stavební plat ve výši 25.702,50 Kč za každé započaté kalendářní čtvrtletí trvání práva stavby.

Město bude zakládajícím členem bytového družstva a členem představenstva bytového družstva. Tím bude zajištěna kontrola nad realizací projektu. Bytové družstvo bude přijímat členy družstva ve třech vlnách. První vlny se budou moci účastnit pouze fyzické osoby, které mají k okamžiku doručení přihlášky bytovému družstvu trvalý pobyt v městě Jeseník. Druhé vlny se budou moci účastnit pouze fyzické osoby. Po ukončení druhé vlny jsou členové družstva oprávněni žádat o přidělení dalšího družstevního bytu formou uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a to včetně zakládajících členů. Zbývá třetí vlna již bude otevřená jakýmkoli uchazečům, tj. fyzickým i právníckým osobám.

Vybraný navrhovatel realizuje výstavbu na vlastní náklady a ve vlastní režii s kontrolou města tak, aby proces výstavby mohl přizpůsobit svojí obvyklé praxi a tím minimalizoval náklady související s realizací záměru, zejména náklady související s výstavbou bytového domu a jejím financováním.

Vybraný navrhovatel se zavazuje po dokončení stavby bytového domu bezodkladně převést právo stavby na bytové družstvo za cenu nabídnutou ve veřejné soutěži zvýšenou o inflaci. Cenou za převod práva stavby se tak rozumí cena „Celková cena za realizaci záměru“ dle dokumentace veřejné soutěže.

Po dokončení převodu práva stavby na bytové družstvo budou části pozemků zastavěné stavbou bytového domu a zpevněnými plochami určenými k užívání s bytovým domem odděleny geometrickým plánem vyhotoveným na náklady města a tyto nově vzniklé pozemky budou městem bez zbytečného odkladu převedeny do vlastnictví bytového družstva.

Cena za převod částí pozemků dle předchozího odstavce bude odpovídat obvyklé ceně těchto pozemků zjištěné znaleckým posudkem, přičemž při zjišťování ceny obvyklé nebude ve znaleckém posudku zohledněna existence práva stavby ani existence stavby samotné, tj. ocenění bude odpovídat hodnotě nezastavěných pozemků.

Podmínkou pro uzavření smlouvy o převodu nově vzniklých pozemků městem na bytové družstvo bude předchozí úhrada ceny za jejich převod městu formou zálohy.

Z časového hlediska do 18 měsíců od uzavření smlouvy o spolupráci dokumentace ke stavebnímu povolení. Konání ustavující schůze – založení bytového družstva do 60 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení. Provedení stavby tj. získání pravomocného kolaudačního souhlasu/rozhodnutí do 60 měsíců ode dne vzniku práva stavby. Převedení práva stavby vybraným navrhovatelem na bytové družstvo bezodkladně po dokončení stavby.

Obecně co je k projektu zásadní. Město do něj nevstupuje s žádným cash flow, tzn., nemá v té úvodní fázi žádné finanční výdaje, do poslední chvíle drží vlastnictví pozemku.

Ing. Urban uvedl, že tak jak je celý proces nastaven tzn., eliminace možných rizik na straně města, je potřeba projekt posunout dál do fáze veřejné soutěže. Je důležité, že proběhly PTK a jednotlivé podmínky se s potencionálními uchazeči diskutovali a víme, že je zájem se do soutěže přihlásit.

Ing. Uher uvedl, že proběhlo jednání s Národní rozvojovou bankou, která je zainteresovaná do financování projektů družstevní výstavby, projekt města Jeseník se jim líbil a jsou schopni nabídnout možnost financování stavebníkovi případně potom tomu nově vzniklému bytovému družstvu.

Ing. Perutka uvedl, že se přiklání k tomu, abychom právní podmínky dělali jasné, ale pokud možno co nejjednodušší, abychom se vyvarovali složitě nastavených podmínek, které pro developery mohou být velmi komplikované a složité. Dále doporučuje co nejvíce se informovat u měst, která podobný projekt realizují, tak abychom se vyvarovali možných komplikací. Součástí projektu by měl být detailní průzkum poptávky po bytech, jejich velikosti a cenách. Nicméně bychom v tomto projektu měli pokračovat dál.

Ing. Uher uvedl, že se jedná o standardizovaný postup, který je obvyklý i u jiných města (právo stavby) s tím rozdílem, že koncovým uživatelem není klasický developer, ale bytové družstvo, kde jedním se zakládajících členů je družstvo. Veřejná soutěž je nastavena tak, že město nemusí partnera vybrat. Tzn., že proběhne vyhodnocení podaných nabídek, do jaké míry jsou podané návrhy reálné.

Dále proběhla diskuze, co je myšleno pod pojmem „dostupné“. Ing. Uher uvedl, že se jedná především o to dát šanci místním obyvatelům, do ceny pozemku se odráží pouze cena pod zastavitelnými částmi, v případě, že si úvěr vezme družstvo, jsou nabízeny zvýhodněné úrokové sazby, možnost vzniku státního produktu, který podpoří družstevní bydlení apod.

### **Návrh na usnesení:**

- *Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města schválit zahájení veřejné soutěže dle § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ v předloženém znění a doporučuje zastupitelstvu města pověřit komisi pro otvírání, posouzení a hodnocení nabídek ve složení 3 zástupci města, 4 členové odborné poroty.*

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

*Návrh byl přijat.*

- *Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města schválit zveřejnění záměru veřejné soutěže dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ na úřední desce.*

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

*Návrh byl přijat.*

- *Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města schválit zveřejnění dokumentace veřejné soutěže k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ na webových stránkách města Jeseník.*

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

*Návrh byl přijat.*

- *Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města stanovit úplatu za zřízení práva stavby na pozemcích parc. č. 2147/2, ostatní plocha o výměře 3291 m<sup>2</sup>, parc. č. 2147/4, ostatní plocha o výměře 19 m<sup>2</sup> a parc. č. 2137/4, ostatní plocha o, výměře 117 m<sup>2</sup> vše v katastrálním území Jeseník, zapsáno na LV č. 10001 ve výši 25.702,50 Kč bez DPH za každé započaté kalendářní čtvrtletí trvání práva stavby. Právo stavby bude zřízeno úplatně na dobu 6 let ode dne jeho vzniku.*

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

*Návrh byl přijat.*

## **2. Areál lesní školky ul. Kalvodova**

---

Ing. Uher uvedl, že bod navazuje na jednání s bývalým vlastníkem Ing. Muselíkem, který jednal s městem již v roce 2018-2019 o možném majetkoprávním narovnání pozemků a budov v lokalitě bývalé lesní školky na ul. Kalvodova. Tento areál (pozemky mimo budovy jsou města) je v současnosti zahrnut do záměru města Jeseník za účelem přípravy území pro individuální bydlení „Zastavovací studie lokalita Kalvodova“.

Oddělení majetku obdrželo žádost od podílových spoluvlastníků uvedených nemovitostí Ing. Milana Koutského, Ing. Hany Muselíkové a Jany Vaculíkové, kteří by rádi na základě znaleckého posudku č. 12200-3/2022 ze dne 26.1.2022 vstoupili v jednání s městem Jeseník ohledně prodeje oceňovaných nemovitých věcí v jejich podílovém spoluvlastnictví, které se objevují v uvažované V. etapě zastavovací studie. Hodnota uvedených nemovitostí je znaleckým posudkem č. 12200-3/2022 ze dne 26.1.2022 odhadnuta na 5.500.000 Kč. Celková hodnota pozemků a nemovitostí je ZP stanovena na 6.903.800 Kč, v ZP je uplatněna sleva 20% z celkové hodnoty nemovitostí v souvislosti s využitím nemovitostí s ohledem na okolní vlastnictví pozemků městem Jeseník. Vlastníci jsou ochotni akceptovat cenu 5.500.000 Kč.

Nabytím nemovitostí a pozemků do vlastnictví města by došlo k:

- scelení řešeného území viz „Zastavovací studie Kalvodova“, jiný vlastník by v území mohl realizovat následně své investiční zájmy v rozporu s charakterem území i při dodržení

- podmínek dle ÚP, zastavovací studie počítá s tímto územím v V. etapě;
- v V. etapě by mohla být pro nově vzniklou rozvojovou lokalitu realizována i základní občanská vybavenost (doporučení architektů);
- město v současnosti vlastní jen velmi málo skladovacích prostor a neustále se potýká s jejich nedostatkem (žádosti i od příspěvkových organizací);
- v rámci 3. změny ÚP je navržena změna využití pozemků města i vlastníka pozemků z ploch „VZ“ zemědělská výroba na plochy „SM“ smíšené obytné, po této změně stoupne dále hodnota pozemků a nemovitostí;
- možnost pronájmu nemovitostí i po nabytí do vlastnictví města;
- při veřejném projednání Zastavovací studie lokalita Kalvodova panuje obava místních obyvatel ohledně případného vzniku sociálně vyloučené lokality v budovách jiného vlastníka, byla vyjádřena vůle obyvatel lokality k nabytí nemovitostí městem;
- areál je možné označit jako brownfield (již neplní svůj původní zemědělský účel), v současnosti jsou vyhlášeny vhodné dotační tituly směřující k revitalizaci tohoto území i budov za účelem veřejného, případně i komerčního využití;
- cílem výzvy, resp. programu, je převedení finančních prostředků Státnímu fondu podpory investic na financování dotačního programu zaměřeného na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) pro účely vzniku občanské vybavenosti, a to dle podmínek stanovených nařízením vlády č. 496/2020 Sb.;
- cena je dle ZP stanovena na 6.903.800 Kč, v ZP je uplatněna sleva 20% z celkové hodnoty nemovitostí v souvislosti s využitím nemovitostí s ohledem na okolní vlastnictví pozemků městem Jeseník, město by tedy nabylo nemovitosti za cenu nižší, než je skutečná hodnota nemovitostí.

Ing. Urban uvedl, že by město mělo tyto pozemky koupit, neboť jsou pro něj v souvislosti se zastavovací studií Kalvodova strategické. Jedná se o centrální zastavěný prostor do budoucna třeba využitelný např. pro občanskou vybavenost této lokality.

#### **Návrh na usnesení:**

*Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města schválit nabytí nemovitostí - pozemku p.č. 1871/3 o výměře 345 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova s čp. 587, pozemek p.č. 1871/4 o výměře 865 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čp./če., pozemek p.č. 1871/5 o výměře 231 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čp./če., pozemek p.č. 1871/7 o výměře 9 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova čp./če., pozemek p.č. 1871/8 o výměře 57 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čp./če., a pozemek p.č. 1871/6 o výměře 88 m<sup>2</sup>, všechny v k.ú. Jeseník.*

Hlasování:      pro: 5                      proti: 0                      zdržel se: 0

*Návrh byl přijat.*

### **3. Pozemky ul. Tovární**

Mgr. Wind uvedl, že Oddělení majetku jednalo s vlastníkem pozemků p.č. 482/6 o výměře 753 m<sup>2</sup>, p.č. 482/7 o výměře 753 m<sup>2</sup> a p.č. 482/8 o výměře 753 m<sup>2</sup> o možnosti jejich odkupu městem. Vlastník možnost prodeje městu připustil, kupní cena by byla předmětem dalšího jednání. Oddělení majetku nabytí pozemku vidí jako strategické, jelikož v centru města již nejsou žádné volné pozemky a nabízí se možnost jejich využití např. zřízením parkoviště apod. Cena pozemků k jednání je dle vlastníka cca 3.000 Kč/m<sup>2</sup>. V ÚP je jen menší část pozemků vedena jako zastavitelná, větší část je v DS „Stavby dopravní“. Cena k jednání je prozatím stanovena výše, než bude dle zvyklostí cena stanovena dle ZP. Pozemky nejsou součástí chystané změny ÚP.

V případě vyjádření podpory by město nechalo zpracovat ZP a dále jednalo o možnostech nabytí

pozemků do vlastnictví a jeho ceně.

Ing. Urban uvedl, že pozemky mohou být strategické i ve vztahu k celé lokalitě Tovární. Pozemky, kde stojí MěÚ, by nerad viděl jako plochy k parkování, k tomu by mohli být právě využity projednávané pozemky např. i formou parkovacího domu.

Mgr. Wind uvedl, že investoři chtějí rekonstruovat bytové domy, kdy vznikají nové bytové jednotky a stavební úřad po nich požaduje, aby byla k těmto bytovým jednotkám zajištěna parkovací místa. Tento problém pak musí řešit Oddělení majetku a možnost vybudování parkovacích stání v centru by mohlo i tento problém vyřešit. V ÚP se s tím vyloženě počítá. Na místě MěÚ by pak mohlo vzniknout úplně něco jiného jako třeba bytový dům apod.

Ing. Perutka uvedl, že by si představoval parkování na ploše budovy MěÚ a dále požádal o doplnění původně navrženého usnesení, že výbor doporučuje nabytí pozemků na základě jednání o reálné ceně.

Ing. Uher uvedl, že nabízená cena vlastníkem dle zkušeností pravděpodobně neodpovídá ceně stanovené budoucím znaleckým posudkem, pozemky jsou dle ÚP převážně určeny jako „DS“ – stavby dopravní.

#### **Návrh na usnesení:**

*Investiční výbor doporučuje jednat o nabytí pozemků p.č. 482/6 o výměře 753 m<sup>2</sup>, p.č. 482/7 o výměře 753 m<sup>2</sup> a p.č. 482/8 o výměře 753 m<sup>2</sup>, všechny v k.ú. Jeseník, a to za cenu, která se nebude výrazně odchylovat od ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem.*

Hlasování:    pro: 5                    proti: 0                    zdržel se: 0

*Návrh byl přijat.*

## **4. Různé**

---

1) Ing. Perutka se vyjádřil k připravovanému investičními záměru „Chodník ul. Husova – Smetanovy sady“ a uvedl, že aby se projekt podařil, je nezbytné provést sanaci nejen břehu, ale i plotů a plechových bud soukromých vlastníků v neutěšeném stavu.

Ing. Uher doplnil aktuální informace k projektu. Proběhla schůzka s vlastníkem vodní elektrárny, podklady budou zapracovány do projektu chodníku. Dále proběhlo místní šetření za účasti společnosti, která dělá diagnostiku opěrných stěn, budeme čekat na výstupy, některé úseky jsou ve špatném stavu, nebude to jednoduché ani levné.

Ing. Urban uvedl, že další jednání s Povodím Odry ve věci opěrných zdí je určitě žádoucí.

Ing. Perutka ještě dodal, že doporučuje výsadbu zeleně na protějším břehu, tak aby byla vizuálně i zvukově odcloněna projíždějící auta, bez toho se z této části parku nestane klidová zóna.

Ing. Uher uvedl, že pozemky na druhé břehu nejsou ve vlastnictví města, výsadba jedinež se souhlasem vlastníka.

Zapsal: Ing. Jana Gvizdová