

## Zápis č. 13

z 13. zasedání (4. zasedání Investičního výboru v roce 2021), které se konalo dne 12.10.2021 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, Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová, Ing. arch. Tomáš Pejpek

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

### 1. Zastavovací studie ul. Kalvodova

---

Oddělení investic předložilo koncept zastavovací studie ul. Kalvodova (zpracovatel DIK, dodavatelsko inženýrská kancelář, spol. s r.o.), která má upřesnit urbanistickou koncepci území, navrhnout budoucí rozdělení pozemků na stavební pozemky, napojení staveb na těchto pozemcích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a nově vymezit plochy veřejných prostranství a pro plochy etap I. a II. navrhnout podmínky pro výstavbu RD.

V etapě č. I, která je dneska územním plánem (dále jen „ÚP“) už vyčleněná jako zastavitelné území, je navržena parcelace pro rodinné domy. Etapy č. II a III jsou kombinací parcel pro rodinné a bytové domy a etapa č. IV je výhledová etapa, kdy některé pozemky nejsou ve vlastnictví města (pozemky pod stávajícími budovami).

V současnosti je chystána komplexní a rozsáhlá 2. změna ÚP. Prostřednictvím Odboru investic a majetku a po projednání s vedením města byl vznesen požadavek na samostatné projednání změny ÚP, která by zahrnuje pouze zařazení některých pozemků pro výstavbu ve vlastnictví města Jeseník. Díky samostatné změně ÚP nebude lokalita Kalvodova zahrnuta do rozsáhlé připravované změny ÚP a bude moci být projednána ve zkráceném řízení tak, aby bylo možné lokalitu projekčně nachystat, povolit a započít přípravu na realizaci záměru. Město Jeseník tak může urychlit přípravu tohoto záměru za účelem poskytnutí stavebních pozemků.

Pan Perutka ocenil práci na studii v této lokalitě a pochválil navržené řešení, nicméně spatřuje problém ve dvou věcech. První z nich je sousedství parcel s areálem stavebnin, kdy upozornil na hluk v areálu. Navrhuje řešit formou bariéry, tak aby opticky a samozřejmě zvukově oddělovala tato dvě území. Druhým problémem je příliš mnoho navržených parkovacích míst, lze řešit např. záchytným parkovištěm.

Ing. Urban uvedl, že si lokalitu představuje maximálně zklidněnou. Co se týče problému s areálem stavebnin, tak nějaké optické nebo hlukové oddělení by tam mělo být.

Architekt Pejpek uvedl, že ÚP tuto problematiku řešil, za normálních okolností se dělají plochy distanční zeleně mezi areálem těžké výroby a mezi jinými funkcemi jako je např. bydlení. Tam, kde se nejedná o areál těžké výroby - v ÚP uvedeno, jako plocha smíšená výrobní, se kontakt těchto dvou funkcí připouští. Z jeho pohledu se to zhodnotí v ceně parcel, tzn., že parcely, které budou mít za zahradou výrobní areál, budou mít jiné ceny než parcely umístěny výše. Co se týče parkování, ve veřejném prostoru by měla být odstavná stání pro veřejnost a nemusí být dimenzovaná v takhle velkém rozsahu, ale nějaká tam být musí.

Pan Malý uvedl, že z areálu stavebnin nevnímá hluk, spíše se přiklání k řešení nějaké bariéry, tak jak bylo diskutováno než předělávání navržené koncepce lokality. Zohlednění v rámci ceny

pozemků. Co se týče parkování v lokalitě, preferuje ponechat podélné stání v komunikaci, je to velmi praktické.

Pan Mudra jako se jako geodet v této lokalitě dlouhodobě pohyboval, dle svých osobních zkušeností nepocíťoval žádný hluk, který by byl výrazně rušivý.

J. Uher konstatoval, že 98. Rada města Jeseník přijala usnesení, kterým pověřuje OSÚÚP k samostatnému návrhu na pořízení změny ÚP.

#### **2804.**

*Rada města pověřuje Odbor stavebního úřadu a územního plánování jako pořizovatele územního plánu pro město Jeseník zpracováním Návrhu na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Jeseník v souladu s ustanovením § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Obsahem návrhu je vymezení plochy pro bydlení v lokalitě bývalé lesní školky - Kalvodova.*

#### **Návrh na usnesení:**

1)

Protinávrh Ing. Perutky:

*Investiční výbor schvaluje koncept návrhu „Zastavovací studie lokality Kalvodova, Jeseník“ a doporučuje pokračovat ve zpracování návrhu za podmínek prověření: 1) řešení zklidňujících prvků se sousedícím areálem stavebnin, 2) minimalizace parkovací stání ve veřejném prostoru.*

Hlasování: pro: 3                      proti: 2                      zdržel se: 0

*Protinávrh byl přijat.*

2)

*Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města schválit pořízení Změny č. 2 Územního plánu Jeseník z vlastního podnětu zkráceným postupem dle ustanovení § 55a stavebního zákona. Obsahem Změny je vymezení plochy pro bydlení v lokalitě bývalé lesní školky – Kalvodova.*

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

*Návrh byl přijat.*

## **2. Regenerace sídliště Pod Chlumem**

---

Oddělení investic předložilo koncept řešení regenerace sídliště Pod Chlumem. Zhotovitelem projektové dokumentace je Dopravně-inženýrská kancelář, s.r.o., Hradec Králové. Podkladem pro zpracování projektové dokumentace je územní studie zpracovaná společností City Upgrade s.r.o. Každý měsíc se koná výrobní výbor za účasti projektanta, zástupců zainteresovaných odborů MěÚ a architekta, kde jsou postupně řešeny otázky ohledně dopravy, cyklodopravy, chodníků, parkovacích stání, kontejnerových stání, zeleně apod.

V dopravní komisi bylo projednáno řešení dopravního režimu v sídlišti, a to konkrétně ulice Zeyerova a Seifertova, kdy projektant doporučil tyto komunikace zařadit do místních komunikací obslužných s omezenou rychlostí 30 km/hod. Dopravní komise toto schválila a rovněž doporučila pro pohyb pěších navrhnout místa pro přecházení a dopravu zklidnit umístěním zpomalovacích prahů.

Dne 23.11.2021 proběhne veřejné projednání projektu, kde budou mít obyvatelé sídliště prostor pro dotazy, náměty a připomínky. Souběžně bude probíhat dotazníkové šetření.

Oddělení investic předkládá koncept koordinační situace. Plocha tzv. „Parčíku“ před objekty v ul. Zeyerova bude na základě projednání s architektem města ještě upravena (návrh zpracuje městský architekt) na základě dendrologického posouzení stávající zeleně. Snahou bude ponechat co nejvíce hodnotné zeleně v území tak, aby ji návrh pokud možno respektoval.

#### Návrh na usnesení:

Investiční výbor schvaluje koncept projektové dokumentace „Regenerace sídliště Pod Chlumem, Jeseník“:

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

Návrh byl přijat.

### 3. Úpravy dispozic interiéru budovy Karla Čapka 1147 v Jeseníku

Odbor investic a majetku předkládá Investičnímu výboru zpracovanou projektovou dokumentaci na rekonstrukci objektu IPOS. V průběhu zpracování projektové dokumentace řešil investor se zpracovatelem PD několik zásadních věcí a skutečností, které se objevily až v průběhu projektové přípravy na základě podrobných průzkumů a zkoušek – stav topné soustavy a topných těles. Dále byly řešeny i dodatečné požadavky objednatele na úpravy prostor (rozšířily se úpravy v 1. PP objektu), např. garáže, úpravy v SO 05a – zázemí u zasedacích místností.

Projektová dokumentace je těsně před dokončením, projekt je z pohledu MPSV, ÚP, ČSSZ a města Jeseník projednán a zohledňuje potřeby vlastníka objektu a jeho nájemců.

V 07/2021 byly uzavřeny po několika jednáních nájemní smlouvy s organizacemi MPSV. Nájem byl sjednán na dobu určitou od 22. 7. 2021 do doby uplynutí 3 měsíců ode dne, kdy pronajímatel doručí nájemci oznámení o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí/souhlasu nebo obdobného správního aktu (pokud se kolaudační rozhodnutí/souhlas nevydává), kterým bude formálně ukončena rekonstrukce interiéru budovy č. p. 1147 v Jeseníku, ve které se nacházejí pronajímané prostory (dále jen budova č. p. 1147). Nebude-li oznámení dle předchozí věty učiněno do 31. 7. 2025, tato smlouva tímto dnem skončí. Smlouvy byly tedy uzavřeny na max. 4 roky, ve kterých by měla být prováděna rekonstrukce.

Celková cena díla:

		rok 2016	rok 2020 - dle zadání	rok 2021 - vyllynulo navíc	rok 2021 - final
		CÚ 2015/II až CÚ 2016/I	CÚ 2021/I	CÚ 2021/I	CÚ 2021/II
č. SO		Kč bez DPH	Kč bez DPH	Kč bez DPH	Kč bez DPH
<b>D.1.1</b>	Stavební práce - ASŘ	27 400 000,00	38 500 000,00	0,00	56 698 758,00
	Bourací práce v interiéru správní budovy, včetně manipulace, nakládání a likvidace vybouraných hmot.	1NP až 5NP	celé dva bloky vč. 1PP		
<b>D.1.4</b>	Ležaté rozvody vody v 1.PP	1 325 000,00	0,00	0,00	v D.1.4.a
		jen rozvody vody v 1PP	převvedeno jako sučást ZTI níže		
<b>D.1.4.a</b>	Zdravotně technické instalace	2 167 000,00	5 000 000,00	0,00	6 848 955,00

	Rozvody vody a kanalizace, včetně zařizovacích předmětů.		a rozvody vody a kanalizace 1PP		
<b>D.1.4.b01</b>	Zařízení pro vzduchotechniku - větrání	25 000,00	1 000 000,00	2 000 000,00	438 124,00
	Rozvody vzduchotechnického zařízení - větrání	jen pokladna	úpravy v 1PP	úpravy u těles - připojení na nové	
<b>D.1.4.b02</b>	Zařízení pro vytápění a chlazení - UTCh+CVH	85 000,00	5 000 000,00	14 300 000,00	24 326 594,00
	Rozvody vytápění vč. demontáže stávajícího, montáže nového potrubí v 1PP, + nově výměna otopných těles v 1.-5NP	jen pokladna	úpravy v kotelně a rozvody v 1PP	celé dva bloky od 1NP až 5NP - 370ks	
<b>D.1.4.c</b>	Měření a regulace	0,00	4 000 000,00	0,00	9 852 602,00
			celé dva bloky		
<b>D.1.4.d</b>	Zařízení silnoproudé elektrotechniky	16 500 000,00	29 850 000,00	0,00	30 157 791,00
	Rozvody elektrotechniky, včetně dodávky, montáže, materiálů.	1NP až 5NP	navíc 1.PP a rozvodna a nárůst cen		
<b>D.1.4.e</b>	Zařízení slaboproudé elektrotechniky	10 000 000,00	15 000 000,00	0,00	19 021 668,00
	Dodávka a montáž zařízení - strukturovaná kabeláž, PZTS, JČ-jednotný čas, VS-vyvolávací systém	1NP až 5NP	celé dva bloky		
<b>D.1.4.f</b>	Elektrická požární signalizace + trafostanice	0,00	100 000,00	0,00	2 875 022,00
	Dodávka a montáž zařízení elektrické požární signalizace.		do stáv.EPS nezasahovat - drobné úpravy	bude řešeno až se sálem	
<b>D.1.4.g</b>	Systém nuceného odvětrání CHÚC	294 500,00	400 000,00	0,00	121 574,00
	přívod vzduchu ventilátorem v 1.PP + ovládání a otevření okna v 5.NP	CHÚC A - schodiště	CHÚC A - schodiště		
<b>OVN</b>	Ostatní a vedlejší náklady	2 165 000,00	4 000 000,00	0,00	5 102 469,00
	ostatní a vedlejší náklady spojené s realizací díla				
				16 300 000,00	155 443 557,00
				102 850 000,00	
	<b>celkem (Kč bez DPH)</b>	<b>59 961 500</b>	<b>102 850 000</b>	<b>119 150 000</b>	<b>155 443 557</b>
	DPH 21%	12 591 915,00	21 598 500,00	25 021 500,00	32 643 146,97
	<b>celkem (Kč vč. DPH)</b>	<b>72 553 415</b>	<b>124 448 500</b>	<b>144 171 500</b>	<b>188 086 703</b>

I přes snížení požadovaných úprav a standardů je patrné, že projekt má vysokou finanční náročnost, jelikož ceny stavebních prací od roku 2016 výrazně vzrostly. Pokud by se město do rekonstrukce pustilo, jednalo by se o bezesporu jednu z největších investičních akcí v historii města.

Stavebně technický stav zejména rozvodů a inženýrských sítí v objektu není dobrý, objekt a jeho údržba se potýká s častými poruchami na vodovodním a kanalizační síti, tělesech topení a chlazení, elektroinstalaci, atd.

Celková cena díla je dle rozpočtu projektanta v tomto maximálním rozsahu vypočtena na cca. 190 mil. Kč s DPH. Ceny stavebních prací a materiálů v roce 2021 extrémně vzrostly, stavební společnosti dnes nemají jistotu řádné dodávky a její ceny. Dle posledních zkušeností již jsou

stavební veřejné zakázky soutěženy za ceny vyšší, než je jejich předpokládaná hodnota stanovena rozpočtem projektanta.

Jelikož se jedná o celkovou rekonstrukci obou bloků, včetně dispozičních úprav, nové kotelny, rozvodů a technologických celků, lze kalkulovat cenu za rekonstrukci objektu za m<sup>2</sup> užitné plochy.

	kanceláře 1.- 5.NP /m2/	sklady 1.- 5.NP /m2/	sklady suterén /m2/	celkem /m2/
D1B - budova blíž k příjezdové komunikaci	2050,38	475,23		2525,61
D1A - budova blíž k parku	2331,77	632,95		2964,72
<b>Plocha celkem</b>				<b>5490,33</b>

<b>celkem (Kč bez DPH)</b>	<b>155 443 557</b>
DPH 21%	32 643 146,97
<b>celkem (Kč vč. DPH)</b>	<b>188 086 703</b>

Celková cena díla tedy odpovídá ceně **z m<sup>2</sup> ve výši 28.233 Kč bez DPH.**

Ekonomiku celé investice by výrazně ovlivnila případná dotace, město prověřilo všechny stávající dotační možnosti na takovou rekonstrukci objektu, bohužel vhodný dotační titul však není v současné době vypsán. Paradoxem je, že je vypsán dotační titul na rekonstrukci veřejných budov, ale pouze pro obce do 10 tis. obyvatel – max. výše dotace 20 mil. Kč (město Jeseník tedy není způsobilý příjemce). Odbor investic a majetku připravil pro vedení města Jeseník žádost o individuální dotaci, se kterou budou oslovena všechna ministerstva ČR, zároveň také kraj.

Vedení města bude dále jednat o možnostech financování této rekonstrukce se všemi potenciálními partnery, stejně tak budou i prověřeny další možnosti, jak snížit finanční náročnost projektu.

Pan Perutka navrhuje projekt pozastavit a počkat, až proběhne přehodnocení státní politiky s ohledem na potřeby úřadů a počtu úředních míst. Poté projekt aktualizovat dle nově nastavených pravidel.

### ***Návrh na usnesení***

*Investiční výbor schvaluje projektovou dokumentaci záměru „Úpravy dispozic interiéru budovy Karla Čapka 1147 v Jeseníku – PD“.*

Hlasování:    pro: 4            proti: 1            zdržel se: 0

*Návrh byl přijat.*

### **3. Různé**

---

Pan Perutka vyjádřil pochvalu k investičnímu záměru skateparku a vznesl dotaz na terénní úpravy. Ing. Uher uvedl, že stavba se začala užívat ihned po provedení terénních úprav. Bylo řešeno se zahradní architektkou, jakým způsobem svahy stabilizovat a zpevnit a stav zlepšit. Pan Malý uvedl, že uživatelé se nyní pohybují po všech plochách, vyšlapané provozní chodníčky by bylo vhodné přiznat.