



10

Rada města Pardubic, dne 18. července 2022

Předkladatel:	Štěpánek Vítězslav (zastupitel města Pardubic), zastupitel města Pardubic
Zpracovatel:	Štěpánek Vítězslav (zastupitel města Pardubic), zastupitel města Pardubic
Organizační jednotka:	Odbor rozvoje a strategie
Konzultováno:	Čada Miroslav, vedoucí odboru rozvoje a strategie
Projednáno:	Projektovým týmem dne 9.12.2021
Vliv na rozpočet:	Ano, v rozsahu navrženého usnesení (budoucí příjem rozpočtu)
Vliv na strategický plán:	Ne
Návrhy usnesení	návrhů celkem: 2 návrhů doporučených ke schválení: 2(1 - 2) návrhů nedoporučených ke schválení: 0

Projednání koncepce přípravy prodeje části pozemků v lokalitě Hůrka (plnění usnesení R/7274/2022)

Návrh usnesení č. 1 má stav **Doporučeno**

Rada města Pardubic

Ukládá

pokračovat v přípravě prodeje části areálu Hůrka formou investorské soutěže (veřejné obchodní soutěže) a to tak, aby na jednání ZmP dne 22. 9. 2022 byly předloženy ke schválení základní principy a podmínky prodeje části areálu Hůrka.

Z: Mgr. Vítězslav Štěpánek, člen rady města, starosta MO VI.

T: 22. 9. 2022

Rada města Pardubic

Ukládá

zpracovat odborný znalecký posudek na ocenění části areálu Hůrka uvažovaného k prodeji v souladu s principy a postupem uvedeným v usnesení I.

Z: Miroslav Čada (vedoucí ORS), Petr Škoda (vedoucí OMI)

T: do 10. 9. 2022

Důvodová zpráva

Dne 24. 1. 2022 přijala rada města toto usnesení - citace:

„Rada města Pardubic ukládá projednat záměr a základní principy prodeje části areálu Hůrka formou investorské soutěže (veřejné obchodní soutěže) v odborných komisích rady (v Komisi pro pozemky a reklamu, v Komisi pro strategii a smart city, v Komisi pro urbanismus a architekturu, v Komisi pro bytové a nebytové prostory) a následně předložit tento záměr prodeje ke schválení Zastupitelstvu města Pardubic. Z: Mgr. Vítězslav Štěpánek, člen rady města, starosta MO VI., T: 31. 3. 2022“.

Jako podklad pro jednání rady byla předložena zpráva zpráva č. 17. s názvem „Projednání koncepce přípravy prodeje části pozemků v lokalitě Hůrka“ s tímto obsahem opisu ze zápisu z jednání rady ze dne 24. 1. 2022:

Zpravodaj: Vítězslav Štěpánek, člen rady města a projektový manažer projektu, podrobněji okomentoval předložený materiál, uvedl výhody a přínosy navrženého řešení, doplnil, že veřejná obchodní soutěž nebude znamenat pro město žádné finanční náklady.

Rozprava:

Proběhla široká diskuse členů rady k dané problematice, v rámci které zazněly mj. tyto podněty a příspěvky:

J. Rychtecký – za vhodnější řešení považuje způsob prodeje použitý u areálu Tesla Kyjevská a areálu TGM. Vyjádřil pochybnost, zda v případě navržené ceny 2.500,- Kč/m², která není podložena znaleckým posudkem, není narušena povinnost města jednat „s péčí řádného hospodáře“.

J. Nadrchal doporučil aktualizovat dopravní studii a dořešit dopravní napojení daného území. Materiál doporučil projednat v dotčených komisích jako konkrétní záměr. Dále požádal o prověření navržené ceny 2.500,- Kč /m².

V. Ulrych avizoval, že předložený materiál nepodpoří, na území města jsou realizovány jiné bytové developerské projekty, jako směr do budoucna vidí podporu družstevní výstavby.

J. Mazuch doplnil, že rada města se schválením materiálu nezavazuje k žádným dalším krokům, pouze postupuje materiál k projednání odborným komisím, poté bude předkladatelem zvolen další postup.

P. Kvaš jako výhodu navrženého postupu vidí časovou i finanční úsporu.

V. Štěpánek na základě vzneseného podnětu upravil znění navrženého usnesení, kdy vypustil pasáž o následném předložení materiálu zastupitelstvu města.

K projednání bodu byl přizván **M. Čada, vedoucí ORS**, který podrobněji popsal proces notářské úschovy. Dále rozptýlil obavy některých členů rady z porušení principu „péče řádného hospodáře“, vysvětlil, že tržní cena bude zaručena soutěžním přístupem na základě nejvyšší nabídky.

Pro přehlednost, kontext a připomenutí základní skutečností je součástí této důvodové zprávy vhodné zopakovat text důvodové zprávy, která byla zpracována jako podklad k výše uvedenému usnesení – viz níže část A/ důvodové zprávy.

A/ DŮVODOVÁ ZPRÁVA ZE DNE 24. 1. 2022:

V rámci interního procesu projektového řízení předložil projektový manažer, člen rady města a starosta MO VI. Mgr. Vítězslav Štěpánek v 12/2021 řídicímu výboru projektu, resp. vedení města návrh připravit pro část areálu Hůrka podmínky prodeje (prodej formou investorské soutěže).

V rámci diskuse řídicího výboru byly projednány základní principy prodeje, které lze shrnout takto:

1. předmět prodeje – v obci Pardubice, katastrální území Pardubice, pozemky označené takto:

p.p.č. 4074/1, výměra 49.030 m²,

p.p.č. 4074/2, výměra 4.917 m²,

st.p.č. 3515/15, výměra 733 m² včetně stavby bez čp/če, jiná st.,

st.p.č. 3515/16, výměra 1.060 m² včetně stavby bez čp/če, garáž,

st.p.č. 3515/17, výměra 1.194 m² včetně stavby bez čp/če, garáž,

st.p.č. 3515/18, výměra 984 m² včetně stavby bez čp/če, garáž,

st.p.č. 3515/19, výměra 44 m² včetně stavby bez čp/če, jiná st.,

st.p.č. 3515/21, výměra 20 m² včetně stavby bez čp/če, jiná st.,

st.p.č. 3515/22, výměra 1.189 m² včetně stavby bez čp/če, jiná st.,

kdy celková výměra všech výše definovaných nemovitostí představuje plochu cca 59.171 m².

2. nabízená kupní cena bude dvousložková a stanovena takto:

Kupní cena 1 = fixní částka ve výši,- Kč, nejméně však ve výši **147,927.500,- Kč**,

tj. za cenu 2.500,- Kč/m², (dále jen „Kupní cena 1“), kterou Kupující nabídl ve Výběrovém řízení/v rámci veřejné obchodní soutěže a částkou vypočtenou podle následujícího vzorce (dále jen „Kupní cena 2“):

Kupní cena 2 = (Kupní cena 1)/60.000) * (HPP – 60.000); kde „HPP“ znamená hrubou nadzemní podlažní plochu v metrech čtverečních povolenou na Nemovitostech dle pravomocného stavebního povolení vydaného příslušným stavebním úřadem na zástavbu všech pozemků tvořících předmět kupní smlouvy. V případě, že Kupní cena 2 bude záporné číslo, bude Kupní cena 2 činit 0,- Kč.

3. zastupitelstvu města bude předložena k odsouhlasení smluvní dokumentace, s tím, že kupní smlouva jako její nedílná součást musí obsahovat vedle jednoznačně stanovené kupní ceny nejméně tyto další podmínky:

3.1 investor je povinen na své náklady pořídit zpracování nové Územní studie na pozemcích určených k prodeji (viz bod 1.), a to ve lhůtě do 6ti měsíců od uzavření kupní smlouvy. Územní studie musí splnit nejméně tyto požadavky:

3.1.1 parkovací místa pro rezidenty budou řešena výhradně v podzemí nebo v přízemí,

3.1.2 plochy veřejných prostranství vč. chodníků, vč. návštěvnických parkovacích míst a vč. vnitřních komunikací areálu musí být tvořit 15-20 % celkové plochy areálu,

3.1.3 plochy zeleně musí tvořit minimálně 30 % z celkové plochy areálu.

3.1.4 součástí ploch zeleně musí být výsadba nejméně ks listnatých dřevin ve skladbě a výsadba jehličnatých dřevin o skladbě

3.1.5 areálu musí dominovat centrální veřejné prostranství s plochou nejméně 2.000 m² s umístěním prvku/prvků výtvarného umění ve veřejném prostoru. Centrální veřejné prostranství bude vhodnými prostupy navazovat na okolní zelené plochy. Součástí centrálního veřejného prostoru musí být odpočinkové zóny, a alespoň 1 vodní prvek s vodní plochou nejméně 30 m².

3.1.6 nakládání s dešťovými vodami musí být řešeno tak, aby sloužily k zavlažování zelených ploch areálu,

3.1.7 v západní části areálu (plocha vyznačena v příloze), je možné uvažovat s výstavbou 3 podlažních garáží, případně s výstavbou 4 podlažního parkovacího domu.

3.1.8 ZÁVAZNÉ TECHNICKÉ VZORY (šířkové a materiálové řešení chodníků, místních komunikací, oddělovacích pásy zeleně, parkovacích míst apod.) musí vycházet z doporučení OHA, a musí být projednány Komisí pro urbanismus a architekturu s tím, že jako základ pro takové vzory lze předběžně označit přístup (uliční a funkční uspořádání) zřejmý z Územní studie Nová Cihelna, která je přílohou důvodové zprávy.

3.2 prodej areálu je podmíněn vydáním pravomocného stavebního povolení (vyžaduje se sloučené územní a stavební řízení) ve lhůtě do 12 měsíců od registrace územní studie,

3.3 kupní cena bude v plné výši složena do notářské úschovy, a převedena na účet prodávajícího do 10ti dnů po zápisu změny vlastnictví do katastru nemovitostí.

Shrnutí I.:

Z pohledu zpracovatele má schválení navrženého usnesení tyto pozitivní dopady:

- a) Podmínky prodeje budou jsou navrženy tak, aby daly investorům pokud možno jednoduchou a jednoznačnou informaci o minimální ceně, dále informaci o povinnosti dodržet princip zahuštěnosti zástavby tak, aby součástí budoucího areálu bytových domů byly dostatečně dimenzovány zelené plochy a veřejná prostranství. Urbanistickou ambicí je definovat minimální požadavky tak, aby investor kladl důraz na maximální výšku bytových domů, a zároveň byly dostatečně dimenzovány plochy zeleně,
- b) podmínky prodeje budou formulovány tak, aby investor pořídil do svého majetku výhradně vlastní investici, avšak zároveň s vědomím, že pro získání pravomocného stavebního povolení musí investor vybudovat kapacitní dopravní napojení a také dostatečné kapacity všech sítí,
- c) v ekonomické rovině je navrženo stanovit minimální příjem z prodeje a to tak, aby tento prodej znamenal významný příjem do rozpočtu města s hodnotou nejméně 148 mil. Kč.
- d) potenciál pro růst počtu obyvatel (příjem dle RUD na 1 nového obyvatele cca 18 tis.), vyšší příjem z daně z nemovitosti, růst příjmů za TKO, optimalizace (rozložení) fixních nákladů V+S na více osob atd., atd., vytváří předpoklady pro další posilování příjmů rozpočtu města Pardubice, resp. předpoklady pro růst tržeb některých městských a.s. (VAK Pce, DPmP, SmP-Odpady a.s. atd.),
- e) v souladu se strategickým plánem prodej podporuje růst indikátoru počtu obyvatel,
- f) prodej uvažované části areálů svojí povahou věcně vyhovuje požadavku na prodej "nepotřebného" majetku,
- g) uvažovaná výstavba umožní lokalitu nejen vhodně revitalizovat s cílem alespoň částečně eliminovat předchozí ne příliš šťastné rozhodnutí o prodeji části areálu (nyní ubytovny), ale vytváří též potenciál pro rychlejší nalezení vhodných investorů pro další etapy zástavby této lokality.
- h) Postup zřejmý z navrhovaného usnesení vychází ze schváleného Strategického plánu rozvoje města Pardubice pro období 2014-2025 (dále jen SPRM) a dále vychází ze schválené Strategie rozvoje bydlení z 11/2021. Detailněji viz příloha této důvodové zprávy dokládající naplnění specifických cílů SPRM a cílů, resp. akčních plánů definovaných ve Strategie rozvoje bydlení.
- i) Jako jeden z klíčových cílů, který lze v rámci budoucí zástavby na Hůrkách v souladu s příslušným stavebním povolením označit za strategii, je definování závazného „výškového limitu pro budoucí stavby bytových domů“. V KONTEXTU NAPLŇOVÁNÍ STRATEGIE BYDLENÍ SE JEVÍ JAKO EFEKTIVNÍ A MĚSTOTVORNÉ UMOŽNIT (novým územním plánem nebo připustit jeho budoucí změnou) PREFEROVAT V TÉTO LOKALITĚ NOVOSTAVBY VÍCEPDLAŽNÍCH BYTOVÝCH DOMŮ (např. 8-10 podlaží).

Shrnutí II. (uvažovaný harmonogram v případě kladného schvalovacího usnesení):

Na základě návrhu projektového manažera a navazujícího stanoviska řídicího výboru projektu, bylo poradě vedení v 12/2021 navrženo souhlasit s předložením zprávy pro jednání ZmP s usnesením, které dává úkol radě města připravit podmínky, které umožní prodej areálu. V 03/2022 by pak ZmP mohlo tyto podmínky posoudit a doporučit nebo uložit radě, jak má v této věci dále postupovat. V případě, že vůlí ZmP bude získat vhodného developera, lze předpokládat schválení březnového usnesení, které umožní zahájit v dubnu/květnu 2022 dvoukolovou investorskou soutěž s cílem schválit vítězného uchazeče na jednání ZmP (v 09/2022). Podmínky soutěže budou stanoveny tak, že ZmP bude mít právo odmítnout všechny nabídky. Prodej pozemků může být realizován výhradně po splnění dvou základních odkládacích podmínek, které jsou uvedeny v návrhu usnesení. Vyhlášení výzvy (veřejné obchodní soutěže) v 1. 5. 2022, lhůta pro předložení nabídek bude do 30. 07. 2022. Závaznost nabídek bude stanovena na 150 kalendářních dnů ode dne podání nabídky.

PŘEHLED PŘÍLOH ZPRÁVY č. 17 jednání RmP dne 24. 1. 2022 :

[1.1 příloha DZ HRUBÝ PRACOVNÍ KONCEPT KUPNÍ SMLOUVY](#)

[1.2 PŘÍLOHA DZ vazba na SPRM+ na Strategie Bydlení](#)

[1.3 kontext mediální koment Trh s byty trendy+riziko nedostupnosti](#)

[1.4.1 vizual vizualizace PERNŠTEJN-CITY \(Tato položka obsahuje citlivý obsah\)](#)

[1.4.2 vizualizace funkční řešení EUBE \(Tato položka obsahuje citlivý obsah\)](#)

[1.5 příloha DZ Kat-mapa Hůrka 59.171m2](#)

[1.6 SP+ÚP kontext k prodeji části areálu](#)

B/ DŮVODOVÁ ZPRÁVA PRO JEDNÁNÍ RMP dne 18. 7. 2022:

V období 03-06/2022 proběhlo plnění usnesení R/7274/2022 (citace v úvodu DZ) v odborných komisích rady města. Stanoviska těchto komisí dokládají přílohy k této části důvodové zprávy. V zásadě lze hlasování odborných komisí shrnout tak, že prodej nedoporučují. Předkladatel, resp. zpracovatel je i přesto toho názoru, že je vhodné prodej části areálu Hůrka realizovat. Postup, který umožní pokračovat v přípravě prodeje areálu je zřejmý z navrženého usnesení.

Dle názoru zpracovatele jsou argumenty uvedené ve Shrnutí I. v část A. DZ ze dne 24. 1. 2022 i nadále aktuální, s ohledem na dramatický vývoj cen nemovitostí zpracovatel navrhuje, aby bylo bez prodlení zadáno zpracování znaleckého posudku, který umožní stanovit minimální prodejní cenu prodeje předmětné části areálu Hůrka, a to ideálně tak, aby tato minimální cena mohla být projednána dne 22. 9. 2022 na jednání ZmP.

Budoucí výrazný příjem z prodeje je vhodné vnímat v kontextu aktuálního celosvětového dění s dopadem na EU resp. ČR (riziko pokračování válečného konfliktu na Ukrajině, energetická krize, dramatický vývoj inflace a úrokových sazeb, riziko staglace a ekonomické recese), kdy právě příprava projektů bytové výstavby (prodej areálu po naplnění odkládacích podmínek je reálný v roce 2025) může být jedním z budoucích pilířů posílení prosperity města, resp. eliminace nedostatku příjmů rozpočtu města v roce 2025.

Aktualizace Shrnutí II. (aktualizace harmonogramu v případě kladného schvalovacího procesu v RmP + ZmP v období 07-09/2022 – optimistická varianta):

V případě přijetí uvažovaných usnesení na jednání RmP a též v ZmP v období 07-09/2022 lze v agendě prodeje předběžně modelovat tento schvalovací proces:

- a) 12/2022 až 02/2023 finální schválení smluvní dokumentace a zahájení soutěže na prodej části areálu Hůrka, Podmínky soutěže budou stanoveny tak, že ZmP bude mít právo odmítnout všechny nabídky. Prodej pozemků může být realizován výhradně po splnění dvou základních odkládacích podmínek, které jsou uvedeny v návrhu usnesení.
- b) do 1. 4. 2023 = vyhlášení výzvy (veřejné obchodní soutěže)
- c) do 30. 07. 2023 = lhůta pro předložení nabídek. Závaznost nabídek bude stanovena na 150 kalendářních dnů ode dne podání nabídky.
- d) 09-10/2023 schválení vítězného uchazeče na jednání ZmP.
- e) do 01-03/2024 registrace územní studie dle návrhu staveb (dle povinné přílohy vítězného návrhu),
- f) do 03-05/2025 doložení pravomocné DSP (dokumentace pro stavební povolení) dle zaregistrování územní studie = naplnění odkládací podmínky prodeje areálu, pokud nebudou v rámci principů prodeje definovány podmínky další, např. podmínka ad e) dále uvedená.
- g) do 12/2025 doložení SOD se zhotovitelem (stavební firmou) + doložení zajištění způsobu financování nákupu pozemků vč. doložení zdrojů na výstavbu dle SOD na části pozemků areálu Hůrka tvořících předmět prodeje, pokud tyto odkládací podmínky bude ZmP vyžadovat.
- h) 12/2025 = PŘÍJEM Z PRODEJE ČÁSTI AREÁLU HŮRKA.

Přílohy

[B.1 KSSC Zapis z jednani 14 3 2022](#)

[B.2 KUA Zápis z jednání komise 10 3 2022](#)

[B.3 PK Zapis z jednani 24 5 2022](#)

[B.4 příloha DZ KBaN Zápis z komise 30 5 2022](#)