

Město Nové Strašecí

Určeno pro jednání zastupitelstva města dne 27.4.2023

Zprávu předkládá: rada města

Zprávu zpracoval: JUDr. J. Tláškal, tajemník MěÚ

Pozemky Hamiro – Ing. A. Zajíčková

Důvodová zpráva:

V rámci plnění úkolu uloženého usnesením zastupitelstva města č. 8 ze dne 15.12.2022, a to při jednání s majiteli pozemků v areálu Hamiro hledat jiný způsob využití tohoto území, se u pozemků, které vlastní Ing. Andrea Zajíčková, po několikerém jednání ukázal jako nejschůdnější možný způsob vyloučit zde zamýšlenou průmyslovou výrobu (konkrétně recyklace plastů), zakoupení pozemků do vlastnictví města.

Jedná se o tyto pozemky:

- č. 467/12 ostatní plocha o výměře 1949 m², dle ÚP průmyslová zóna
- č. 464/2 ostatní plocha o výměře 1335 m², dle ÚP část zeleň, část výstavba rod. domů
- č. 464/3 ostatní plocha o výměře 192 m², dle ÚP výstavba rod. Domů
- č. 464/5 ostatní plocha o výměře 295m², dle ÚP zeleň
- č. 467/13 ostatní plocha o výměře 51 m², dle ÚP zeleň
- č. 467/14 ostatní plocha o výměře 209 m², dle ÚP zeleň

Dále se jedná o transformátorovou stanici ze sítě 3-50 Hz 22kV, IT na 3 PEN 50Hz, 230/400 V, TN-C., spolu s rozvaděčem RST s měřením, instalováno 400 kVA.

Dle znaleckého posudku znalce Ing. Bohumíra Jankovského č. 12-2023 ze dne 14.3.2023 činí celková obvyklá cena uvedených pozemků 7.952.810 Kč. Ing. A. Zajíčková nabízí kupní cenu ve výši 11 miliónů korun za pozemky a 1.500.000 Kč + DPH 21% (315.000 Kč) za trafostanici. Kupní cenu za trafostanici a 60% za pozemky požaduje hradit při podpisu smlouvy. Tzn. 8.415.000 Kč. Jednu polovinu doplatku (2.200.000 Kč) do jednoho roku od podpisu smlouvy a zbývající část (2.200.000 Kč) do 2 let od podpisu smlouvy.

Po získání těchto pozemků do vlastnictví města bude žádoucí pro další rozvoj lokality pozemek č. 467/12 změnou územního plánu zahrnout do obytné zóny. Jeho hodnota (2.865.030 Kč) se odhadem zvýší o 4 milióny korun.

Výbor ZM pro strategický rozvoj na svém jednání dne 11.4.2023 zakoupení pozemků a trafostanice od Ing. A. Zajíčkové za navržených podmínek doporučil.

Vzhledem k tomu, že je nutné připravit kupní smlouvu ve shodě obou smluvních strana a především vyřešit způsob financování kupní ceny (např. soutěžit úvěr, kontokoren...), rada města svým usnesením č. 218 ze dne 17.4.2023 navrhuje, aby zastupitelstvo přijalo na svém dubnovém zasedání usnesení potvrzující záměr města o zakoupení pozemků a trafostanice a ukládající do následujícího zasedání připravit vedle kupní smlouvy též řešení financování.

Přílohy: dopis Zajíčkových z 3.4.2023

Zápis č. 5 z Výboru pro strategický rozvoj města

Návrh na usnesení:

U s n e s e n í č.
Zastupitelstvo města

I. s c h v a l u j e

záměr zakoupení do vlastnictví města pozemky, které vlastní Ing. Andrea Zajíčková, bytem Tovární 954, Nové Strašecí, a to č. 467/12, 467/13, 467/14, 464/2, 464/3 a 464/5 v k.ú, Nové Strašecí za cenu 11.000.000 Kč a trafostanici na pozemku č. 467/12 v k.ú. Nové Strašecí za cenu 1.815.000 Kč (včetně DPH) tímto způsobem: kupní cenu za trafostanici a 60% za pozemky uhradit při podpisu smlouvy, tzn. 8.415.000 Kč. Jednu polovinu doplatku (2.200.000 Kč) do jednoho roku od podpisu smlouvy a zbývající část (2.200.000 Kč) do 2 let od podpisu smlouvy.

II. u k l á d á

starostovi města předložit na příštím zastupitelstvu města návrh kupní smlouvy a návrh způsobu financování kupní ceny

Mgr. Karel Filip
starosta města
Nové Strašecí

Nové Strašecí 3.4.2023

Vážený pane starosto, vážení představitelé Města Nové Strašecí,

na základě dnešního jednání na MěÚ Nové Strašecí jsme byli seznámeni se Znaleckými posudky předmětných pozemků, týkajících se záměru koupi do vlastnictví města, eventuálně prodej dalšímu zájemci (spojenou se změnou územního plánu), si dovolíme předložit naše stanovisko.

Doplňujeme o informaci, že jsme byli osloveni nadnárodní společností za účelem prodeje 100% ního podílu firmy ZARU-M s.r.o., jejíž jediným společníkem je ing. Zajíčková a záměrem odkoupení všech dotčených pozemků za účelem výstavby haly dle současného projektu.

Vzhledem k probíhajícímu jednání mezi námi a městem jsme pokračování fúze pozastavili, neboť chceme dodržet veřejný příslib jednání s městem.

Na jednání jsme diskutovali o ceně, za kterou bychom byli ochotni pozemky a trafostanici městu prodat.

Jak jsme již zdůraznili, prodáme všechny dotčené pozemky a trafostanici dohromady.

Trafostanici prodá společnost ZARU-M s.r.o. za cenu 1 500 000,- Kč plus DPH, s platbou při podpisu smlouvy.

Za ostatní pozemky jsme požadovali částku 12 000 000,- Kč. Na dnešním jednání jsme nabídli vstřícné kroky takto:

Pozemky prodáme za sníženou cenu o 1 mil. Kč, tedy za 11 000 000,- Kč takto :
požadujeme při podpisu Kupní smlouvy platbu ve výši 60%. Jednu polovinu doplatku do jednoho roku od podpisu smlouvy a zbývající část do 2 let od podpisu kupní smlouvy.

Předkládáme Vám toto naše stanovisko.

S přáním úspěšného dne

Ing. Andrea Zajíčková a Otakar Zajíček

Zápis č. 5 ze zasedání Výboru pro strategický rozvoj města Nové Strašecí

konaného dne 11. dubna 2023 od 18:00 hod.

ve Slavnostním sále městského úřadu

jednání bylo veřejné

Přítomni:

Ing. Jan Bureš – předseda výboru, Ing. Jan Bechyně, Bc. Pavel Novák, Ing. Alena Burešová, Ing. et Ing. David Hubáček
15 občanů města

Omluveni:

Michal Bünter, Bc. Štěpán Polívka

Program:

1. Zahájení

Předseda výboru Ing. Jan Bureš zahájil jednání v 18:00 hod a konstatoval, že toto zasedání bylo řádně svoláno. Přítomni jsou čtyři členové a výbor je tak usnášeníschopný. Omluveni z dnešního jednání jsou Michal Bünter a Bc. Štěpán Polívka. Jako zapisovatele určil Ing. et Ing. Davida Hubáčka. V 18:10 dorazila Ing. Alena Burešová a počet přítomných členů tak dosáhl počtu 5.

2. Pozemky manželů Zajíčkových a možný rozvoj lokality Hamiro

Předseda výboru informoval o tom, že manželé Zajíčkoví byli osloveni, zda by neměli zájem odprodat pozemky v jejich vlastnictví městu, a to i s ohledem k tomu, že předmětné pozemky jsou stále vyvěšeny na portálech nabízejících reality k prodeji. Manželé Zajíčkoví informovali, že tato varianta připadá v úvahu, a to za cenu nižší, než je uvedena na webových portálech. Na základě této informace nechalo město zpracovat znalecké posudky tak, aby mělo dostatek informací pro rozhodování. Dále informoval o tom, že znalecký posudek byl zpracován, avšak pouze ve variantě, kdy byly posuzovány plochy jako průmyslové a částečně jako plochy pro rodinné bydlení. Dle tohoto posudku je odhadována cena za předmětné pozemky 7.952.810 Kč (dále také „varianta č. 1“).

Protože bylo úkolem hledat pro lokalitu Hamiro i jiné využití, nabízí se jako jedna z možných variant využití ploch pro bydlení. Na základě této úvahy byl zpracován ještě jeden znalecký posudek, kde vychází cena za předmětné pozemky ve výši 11.913.180 Kč. V mezidobí proběhlo jednání s manželi Zajíčkovými, kteří byli seznámeni se znaleckým posudkem ve variantě č. 1, kdy i starosta města upozornil na rozdíl ceny stanovené znalcem a ceny nabízené (požadované) Zajíčkovými – prodej 12.000.000 Kč versus posudek 7.952.810 Kč, odkup 1.500.000 Kč versus posudek 5.178.200 Kč. Pan Zajíček přislíbil zaslat písemné vyjádření k případnému řešení prodejem pozemků, což učinil ještě v ten den. Ve svém dopise zmínil, že trafostanici prodá společnost ZARU-M s.r.o. za cenu 1.500.000 Kč plus platná sazba DPH. Ostatní pozemky, za které manželé Zajíčkoví požadovali částku 12.000.000 Kč jsou ochotni prodat za sníženou cenu, a to za 11.000.000 Kč. Dalším vstřícným krokem manželů Zajíčkových je ten, že manželé Zajíčkoví požadují při podpisu kupní smlouvy platbu ve výši 60 %. Jednu polovinu doplatku potom požadují do jednoho roku od podpisu smlouvy a zbývající část do 2 let od podpisu kupní smlouvy.

Předseda výboru také zmínil, že jako jedna z možných variant se nabízela směna pozemků, s tímto návrhem přišel pan Bechyně, kterého pan Bureš požádal o vysvětlení, jak tento krok zamýšlel – viz dále v zápise. Předseda výboru také zmínil, že on osobně se nyní přiklání k variantě odkupu předmětných pozemků a lokalitu uvolnit k bytové

zástavbě. Z ceny možného dalšího prodeje by potom šly financovat případné úpravy v této lokalitě. Zároveň zmínil, že na první splátku bude nejspíše nutné vzít si úvěr. Další částky bude pravděpodobně možné zakomponovat do rozpočtu na příslušné roky. V případě, že by se neřešil nákup formou úvěrového financování je dle jeho slov pravděpodobné, že by se musely v letošním roce škrtnat investiční akce naplánované v rozpočtu, které jsou však z větší míry již rozjeté.

Posléze pan Bechyně představil svoji myšlenku možné směny pozemků a vyjádřil se k možnému financování odkupu. Varianta směny pozemku vznikla v době, kdy na webových portálech byla uvedena částka 18.000.000 Kč za prodej předmětných pozemků a manželé Zajíčkovi informovali, že mají případného zájemce o koupi, který však podmiňuje koupi pozemků změnou územního plánu a odkupu ještě jednoho pozemku z vlastnictví města viz i výše informace od starosty města. Výměna by dle pana Bechyně mohla proběhnout za část pozemku 460/2, což je pozemek mezi čističkou a Hamírem, již dnes dle územního plánu určen k výstavbě s tím, že by došlo k výměně adekvátní výměry dle tržních cen a výměna by byla podmíněna tím, že musí vzniknout urbanistická studie a tato výměna by měla nulový dopad do rozpočtu. Dále se vyjádřil k formě financování, kdy je možné třeba čerpat kontokorentní úvěr a po daném vývoji se více kloní k odkupu pozemků. Předseda výboru podal informaci, že manželé Zajíčkovi o variantě možné směny nebyli informováni.

Předseda výboru poděkoval za objasnění záměru a zopakoval, že pro něj se jako zajímavější jeví za této situace odkup pozemků. Nyní je třeba ještě pracovat na záležitostech týkající se přesunu aktivit společnosti Decoled k Libni, kdy stále čekáme na vyjádření vlastníků pozemků pod komunikací. Informoval také o tom, že ho napadla ta varianta, že by se komunikace nemusela rekonstruovat. Podmínka rekonstrukce totiž byla původně kvůli tomu, že Müller-Technik CZ s.r.o., který měl původně záměr přestěhovat své aktivity směrem k Libni, měl naplánovanu pro danou lokalitu vyšší dopravní zátěž a je tak otázka, jak by se zachoval odbor územního plánování potažmo stavební úřad. Zmínil také, že nevidí důvod, proč by vlastníci pozemků neměli s rekonstrukcí souhlasit, a to i z toho důvodu, že se v dané lokalitě vyřeší v souvislosti s rekonstrukcí i problematika chybějícího veřejného osvětlení, chodníků a kanalizace. David Hubáček se zeptal, zda problém v Libni je pouze o tom, že se zatím nevyjádřili vlastníci pozemků nebo je tam ještě jiný problém. Byl ubezpečen, že problém je pouze v tom, že se nevyjádřili vlastníci. Pavel Novák v rámci této diskuse zmínil, zda by nestálo za to zvážit i jinou možnou variantu obslužné komunikace pro průmyslovou zónu u Libně, a to i v souvislosti s možným napojením na dopravní obslužnost v zóně severovýchod.

Pavel Novák se také vyjádřil k možnému odkupu pozemků. Za něj je tato varianta vhodná i vzhledem k tomu, že bude méně partnerů v daném území a město tak bude mít daleko větší páku něco v dané lokalitě ovlivnit. Za něj se odkup jeví jako věc s jasně danou ekonomikou a pro tyto záležitosti nemá problém s tím, aby město případně zvážilo úvěrové financování. Otázku financování by řešil také s finančním výborem zastupitelstva.

Paní Burešová je také pro odkup. Nabízí se tak možnost rozvíjet lokalitu pod naší taktovkou. Pozemky by určitě neměnila za jiné pozemky v této lokalitě, a to i z toho důvodu, že navrhovaný pozemek k výměně je jádrem údolí a byla by velká škoda přijít o takto strategický pozemek. Je velmi ráda, že se věci daly do pohybu. Pan Bechyně v reakci na paní Burešovou uvedl, že v případě směny by při známých tržních cenách došlo k výměně jen zhruba poloviny pozemku 460/2 a mohlo by se jednat o tři až čtyři parcely sousedící s uliční linií a v dosahu sítí. Polovina parcely v údolnici by tím pádem zůstala volná pro uvažovaný zelený koridor, což považuje za velmi důležité a podporuje to.

Pan Hubáček zopakoval svůj postoj, který razí od samého počátku a to ten, že je pro odkup pozemků a scelení vlastníků pozemků v dané lokalitě na pouhé dva. V souvislosti s financováním zmínil, že by také byl pro tu variantu, aby bylo financování diskutováno v rámci finančního výboru a zároveň by doporučil, aby byl zpracován

vývoj cashflow v letošním roce tak, aby bylo možné zvážit správnou variantu případného financování. Zároveň by si ještě nechal odsouhlasit finální cenu za prodej předmětných pozemků.

Z řad občanů, kteří dostali možnost se vyjádřit se přihlásil p. Vaic, který se zeptal na výslednou cenu za pozemky za m², a zda jsou dané pozemky zasítované. Předseda výboru zmínil cenu 3 000 Kč za m², a informoval o vývoji pokračujících prací na odkanalizování dané lokality. Manželé Kuthanovi dle plánovací smlouvy budou budovat kanalizaci cca do půlky pozemků, které jsou předmětem prodeje, a to z toho důvodu, že naproti těmto pozemkům mají v plánu stavět rodinné domy. V této souvislosti město pokračuje s pracemi na projektování kanalizace až k vjezdu do současného areálu ve vlastnictví společnosti Decoled, a to z toho důvodu, že současná kanalizace vede uvnitř areálu a díky realizaci této větve bude možné do budoucna pokračovat s odkanalizováním ulice U Mlýna. Dalším z řad občanů se vyjádřil pan Štiller, který poděkoval za přístup manželů Zajíčkových i Poláčkových. Zároveň zmínil, že by bylo třeba uklidnit současné nájemce, že hned zítra nedostanou výpověď, bylo by třeba tedy udělat nějaký časový harmonogram, jak bude „změna“ v lokalitě Hamiro probíhat. Předseda výboru informoval, že jen změna územního plánu jen cca na rok. Pokud se podaří v co nejkratší možné době vyřešit situaci u Libně (vyjádření majitelů pozemků) rozjede se teprve urbanistická soutěž, je to tedy řádově na roky.

Paní Brinkeová se dotázala, zda je již vyřešena analýza zmapování požadavků současných nájemců a jak to vlastně je s počtem nájemníků. Předseda výboru slíbil dodat tuto analýzu do příštího jednání strategického výboru. Pavel Novák upřesnil, že současní nájemníci jsou vlastně podnájemníci pana Šnobla, který má areál od města pronajatý. Paní Brinkeová se v této věci ještě doptala na dobu trvání smlouvy mezi městem a panem Šnoblem. Pan Bechyně odpověděl, že smlouva je na dobu neurčitou, s možností, co dva roky vypovědět, jinak nájemní smlouva pokračuje. Zároveň zmínil historii, kdy areál měly v pronájmu Technické služby, které i z ekonomických důvodů nechtěly v nájemní smlouvě pokračovat, a proto byl areál pronajat jinému subjektu (p. Šnobl – v době pronájmu nebyl ani zastupitelem).

Paní Rosenkranzová se zeptala na další varianty v případě postupu Decoledu. Jak dlouho je Decoled ochoten čekat. Na tuto otázku reagoval předseda výboru i p. Novák, kteří zmínil, že z jednání s firmou Decoled vyplynulo, že za předpokladu přesunu aktivit do Libně jsou ochotni čekat nízké jednotky let.

Posléze bylo hlasováno o návrhu usnesení pana Hubáčka.

Návrh na usnesení

Výbor pro strategický rozvoj města
doporučuje

- I. ujasnit si finální cenu za odkup pozemků manželů Zajíčkových
- II. nechat zpracovat finančním odborem vývoj cashflow v souvislosti s možným financováním odkupu předmětných pozemků a nalézt ve spolupráci s finančním výborem zastupitelstva města variantní řešení financování
- III. po provedení kroků I. a II. koupí předmětných pozemků (p.č. 467/12,464/3,464/2,464/5,467/14, 467/13)

Pro: Ing. Jan Bureš, Ing. Jan Bechyně, Bc. Pavel Novák, Ing. Alena Burešová, Ing. et Ing. David Hubáček
Proti: nikdo
Zdržel se: nikdo

Návrh byl přijat. Na závěr se na dotaz paní Burešové krátce diskutovalo o dalším směřování výboru – jakému bodu se má dále výbor věnovat, i když ví, že práce v Hamiru není ještě úplně hotová. Bylo domluveno, že předseda výboru zašle schválený plán a udělá hlasování.

Posléze ukončil předseda výboru v 19:15 jednání, poděkoval za účast a popřál hezký zbytek večera.

Další zasedání výboru bude upřesněno

Zapsal: Ing. et Ing. David Hubáček, člen strategického výboru

V Novém Strašecí dne 12. dubna 2023