

# Výzva k podání nabídek na realizaci investičního záměru v ploše Rozvojové zóny Hrušov

## I. ČÁST

### 1. Předmět prodeje

#### 1.1 Pozemky plochy A

pozemky v katastrálním území Hrušov, obec Ostrava vymezeny v minimálním rozsahu v koordinační situaci uvedené v příloze č. 1 jako pozemky plochy A – ohraničeno červenou linií;

#### 1.2 Doplnující informace

1.2.1V území plochy A se nachází pozemky v koordinační situaci uvedené v příloze č. 1 jako pozemky plochy B, na kterých je dle Územního plánu města Ostravy (ÚP) vymezena plocha pro umístění trafostanice a elektrického vedení.

1.2.2V blízkosti plochy A se dále nachází pozemky v koordinační situaci uvedené v příloze č. 1 jako pozemky plochy C, ve vlastnictví jiných (soukromých) vlastníků. Jde o území zahrádkářské kolonie mimo využitelné území. Jedná se o plochu, která může mít vliv na realizaci budoucího investičního záměru. Pro současné uživatele soukromých pozemků je zapotřebí zajistit přístup k jejich nemovitým věcem a případně zajistit napojení na rozvody vody, elektřiny, případně další inženýrské sítě.

### 2. Vymezení pozemků plochy A

#### 2.1. Obecné vymezení území

Zájmové území se nachází v městském obvodu Slezská Ostrava, v k.ú. Hrušov, obec Ostrava. Je vymezeno na západě a na severu novou trasou ul. Bohumínské (silnice I/58), na východě okrajem skládky komunálního odpadu OZO Ostrava s.r.o., lemované nesouvislým pásmem zeleně a na jihu pozemky železniční trati ČD Ostrava-Bohumín.

#### Stručný popis území

Stávající území je dnes zcela devastované a prakticky vysídlené. Jedná se o území, ve kterém před povodní v r. 1997 převládala funkce bydlení s doplňkovou občanskou vybaveností. Centrální část území byla zastavěna 2-3 podlažními bytovými domy, ostatní části rodinnými domy. Jihozápad území zaujímal hornická kolonie s přízemními domky, na jihovýchodě se nachází dosud funkční zahrádkářská kolonie s většinou udržovanými zahrádkami a řadou zahradních domků různé kvality a technického stavu. V území se rovněž nacházela řada objektů občanského vybavení. Prakticky uprostřed území byl situován sportovní areál s tělocvičnou, šatnami, venkovním hřištěm a otevřeným plaveckým bazénem, mezi pozemky rodinných domků a zahrádkářskou kolonií bylo fotbalové hřiště a tribuna se šatnami.

Vlivem hornické činnosti zde ve 20. až 60. letech minulého století došlo k poklesům povrchu terénu v rozmezí 2,5 až 3,0 m a celé území se dostalo pod úroveň hladiny „běžných“ průtoků v nedaleké řece Odře a vznikla **bezodtoká kotlina**. Při povodních v roce 1997 byla celá oblast zaplavena, což mělo za následek její totální devastaci, postupné vylidnění a vznik tzv. sociálního brownfieldu.

Od r. 1997 je celé území postupně vysídlováno, devastováno, stavby i technická a dopravní infrastruktura jsou demolovány. V současné době zůstalo v území pouze minimum objektů, včetně zahradních chat, převážně vybydlených a nevyužívaných, v různém stupni devastace. Zároveň dochází k neřízenému zakládání rozsáhlých černých skládek.

Z poměrně husté uliční sítě zůstává dnes provozuschopná pouze ulice Žižkova, připojená rampami na novou Bohumínskou a zajišťující spojení se západní částí Hrušova. Ostatní komunikace jsou v různém stupni devastace, bez údržby, se silně narušeným nebo úplně zlikvidovaným povrchem. V obdobném stavu jsou inženýrské sítě, které původně obsluhovaly území, z nichž rovněž je již jen malá část funkční a pro budoucí využití bude zapotřebí jejich rekonstrukce, případně odstranění. Vedení stávající sítě je možné zjistit u jednotlivých správců sítí.

Vzhledem k výše uvedenému již nebylo reálné zajistit obnovu rezidenční zástavby a město se proto rozhodlo území majetkově zcelit a nabídnout je následně k realizaci vhodného developerského záměru, který bude schopen respektovat a vyřešit aktuálně nejzásadnější problém území, jímž je eliminace bezodtokového charakteru území.

## 2.2 Vymezení území z hlediska Územního plánu města Ostravy a Územní studie

Plocha A je dle Územního plánu města Ostravy (viz mapa v příloze č. 2), plochou:

- a) **lehkého průmyslu**, na který se vztahuje regulativ uvedený v příloze č. 3,
- b) **ochranné zeleně**, na kterou se vztahuje regulativ uvedený v příloze č. 4.

Je třeba také uvést, že se jedná o lokalitu, která se nachází vedle dálnice a je vnímána jako jeden z významných vstupů do města. Proto urbanistické a architektonické řešení budoucí zástavby musí na tuto skutečnost patřičně reagovat a směrem k dálnici orientovat architektonicky zajímavé části zástavby, nikoliv zásobovací dvory a pouhé zpevněné plochy.

Podmínkou územního rozhodnutí je existence „územní studie“ (dle § 30 stavebního zákona), kterou dokumentace pro územní řízení musí respektovat. Pro území plochy A, která zahrnuje rovněž plochu B byla vypracována územní studie ÚS 10/I-01/2016, a to za účelem stanovení podrobných podmínek pro přípravu území pro budoucí zástavbu, a to v rozsahu vymezení plochy asanace a nezbytných koridorů pro technickou a dopravní infrastrukturu včetně souvisejících staveb. Územní studie musí být investorem stavby respektována, v případě zájmu o odlišné řešení musí investor ve spolupráci s úřadem územního plánování zajistit vypracování studie nové. Územní studie je přílohou č. 5.

Dále Územní plán města Ostravy v území uvažuje s veřejně prospěšnými stavbami (VPS) a veřejně prospěšnými opatřeními, znázorněnými ve výkrese ÚP, který je přílohou č. 6, včetně vymezení ploch pro jejich umístění.

Jedná se o:

- AS 2 – VPS Asanace území
- E3/TR/HRU – VPS trafostanice
- E3/0017; E3/0018; E3/0019; E3/0020; E3/0044 – VPS koridor pro el. vedení 110 kV
- DK73; DK74 – VPS páteřní pozemní komunikace
- K1 – plocha pro vodohospodářské stavby.

Území pro veřejně prospěšnou stavbu trafostanice a elektrické vedení je přílohou č.1 vymezeno jako plocha B.

## 2.3. Vymezení území z hlediska územního rozhodnutí

Pro část území je vydáno územní rozhodnutí č. 49/2013 ze dne 18.3.2013, vydané Magistrátem města Ostravy, odborem stavebně správním, které nabylo právní moci dnem 20.4.2013, a kterým

se vydává rozhodnutí o změně využití území pro záměr „Gravitační odvodnění Hrušov“ na pozemcích v katastrálním území Hrušov v tomto rozhodnutí uvedených, ve znění rozhodnutí o opravě zřejmých nesprávností ve výrokové části územního rozhodnutí č. 49/2013 ze dne 16.9.2014, vydaného Magistrátem města Ostravy, útvarem hlavního architekta a stavebního řádu (dále jen „Územní rozhodnutí“).

Územní rozhodnutí se týká asanace území, na kterém byly zahájeny dílčí práce nepatrného rozsahu, proto Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti.

Pro území vymezené územním rozhodnutím a další přilehlé části území DIAMO, s.p. nechalo zpracovat další projektové dokumentace.

Pro území je rovněž vydáno rozhodnutí č. 67/14/OP o povolení kácení dřevin a uložení náhradní výsadby ze dne 5. 8. 2014, vydané statutárním městem Ostrava, Úřadem městského obvodu Slezská Ostrava (dále jen „Rozhodnutí o povolení kácení dřevin“).

Další správní rozhodnutí a dokumentace upravující poměry v území jsou specifikovány v příloze č. 7.

## **2.4. Způsob nabytí vlastnického práva k pozemkům ploch A**

**2.4.1** viz výpisy z listu vlastnictví č. 801 pro k. ú. Hrušov, obec Ostrava.

Pozemky parc. č. 398, 399 a spoluvlastnické podíly ve výši ½ k pozemkům parc. č. 241 a 242, vše v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, nabylo statutární město Ostrava do vlastnictví na základě rozhodnutí o vyvlastnění, vydaného Městským úřadem v Bohumíně.

## **2.5. Stávající infrastruktura – obecná informace**

### **2.5.1 Inženýrské sítě**

Územím procházejí tranzitní inženýrské sítě:

- a) napříč územím od jihozápadu k severovýchodu kanalizační sběrač dešťové kanalizace z areálu bývalých HCHZ DN 1000 ve vlastnictví právnické osoby a to H-Zone, s.r.o., IČO 27411842. Vzhledem k předpokládané plošné asanaci a případné realizaci záměru investora je tato stavba významným zatížením tohoto území,
- b) po severním, východním a jižním okraji a středem území vede el. vedení VN č.184 22 kV, jehož přeložení bylo rozděleno do etap, kdy I. etapa řešila vedení v okolí skládky OZO Ostrava s.r.o. a byla již zrealizována, II. etapa řeší přeložení nadzemního vedení 22 kV v okolí ul. Bohumínské a Máchova sadu, přičemž s ohledem na aktuální vývoj došlo k přerušení projekční přípravy. V souvislosti se stále existujícími sítěmi se v území nacházejí další přidružené stavby ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s.,
- c) jihovýchodním nárožím vede STL plynovod DN 500.

### **2.5.2 Zeleň**

Značnou část území zaujímá zeleň v různých formách a kvalitě – od zahrádkářské kolonie na jihovýchodě, přes zanedbanou skupinovou a liniovou zeleň průměrné kvality v bývalé uliční zástavbě, zahradách rodinných domů a hornické kolonie, až po kvalitní soubory zeleně na náměstí J. Fučíka, nebo v prostoru mezi ul. Moravcovou a tratí ČD.

Nejvýznamnější soubor zeleně v zájmovém území ovšem představuje plocha bývalého významného krajinného prvku – VKP 108 Máchův sad, jenž byl rozhodnutím č. 84/14/OP;

č.j.: SMO/191288/14/OŽP/SE ze dne 28. 5. 2014 zrušen. Na jihovýchodě nepatrně zasahuje do řešeného území lokální biokoridor č. 522. Kromě uvedených souborů se v území porůznu vyskytují kvalitní solitérní stromy, zejména na jeho jihozápadním okraji.

### **2.5.3 Terén**

Terén území je v podstatě rovinný, s nevýraznými lokálními depresemi na severozápadě, jihovýchodě a na severu. Zhruba třetinu území tvoří pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (ZPF) a lesního půdního fondu (LPF), což v případě využití bude vyžadovat jejich vyjmutí. Cenu za vyjmutí stanovuje Krajský úřad Moravskoslezského kraje.

### **2.5.4 Hydrogeologické vrty**

V zájmovém území se nacházejí čtyři hydrogeologické vrty základní pozorovací sítě podzemních vod Českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ), s ochrannými pásmy o poloměru 250 m. Tyto vrty bylo povoleno dle vyjádření správce ČHMÚ n.z.: P09571-469 z 13.5.2009 zrušit na náklady investora akce. Vrty se však v území fyzicky stále nacházejí.

### **2.5.5 Důlní díla**

V prostoru zájmového území se nacházejí také registrovaná stará důlní díla (SDD). Na předmětné ploše se vyskytují tři zmíněná evidovaná důlní díla:

a) **SDD Albert ID 430, IČ 1348**

Bývalá vtažná, posléze výdušná jáma Dolu Odra, v současné době zlikvidována nezpevněným zásypem. Na povrchu opatřena ohlubňovým povalem s odfukovým komínkem. Oplocena. Hloubka důlního díla – 192 m.

b) **SDD Kutací jáma č. 17 ID 801, IČ 1351**

Stará kutací jáma je v současné době zabezpečena stávajícím oplocením a odfukovým komínkem. Způsob likvidace neznámý. Hloubka důlního díla 6,8 m.

c) **SDD Kutací 20 ID 871, IČ 13520**

Stará kutací jáma v současné době zabezpečena oplocením s odfukovým komínkem. Způsob likvidace nezpevněný zásyp - hlušina. Hloubka důlního díla 38,5 m.

Pro uvedená SDD byly stanoveny stavební uzávěry v rozsahu jejich bezpečnostního pásma – dle informačních tabulí na jednotlivých SDD s max. Ø 50 m.

Umístění stávajících důlních děl je uvedeno v dokumentaci, kterou město poskytne zájemci na vyžádání.

## **3. Souhrnná informace k možnostem realizace budoucího záměru zájemce**

### **3.1 Kapacita elektrické energie**

Na základě předběžné žádosti o připojení společnost ČEZ Distribuce, a.s. potvrdila potenciální kapacitu 4 MW. Tento příkon může být rezervován až na základě žádosti investora na základě zaplaceného rezervačního poplatku.

V případě požadavku investora na vyšší kapacitu elektrické energie je možné jednat se společností ČEZ Distribuce, a.s. o podmínkách realizace nové trafostanice, pro kterou je vymezena územní rezerva v ploše B.

### **3.2 Zájemce může svůj budoucí investiční záměr realizovat:**

**3.2.1** za současného využití Územního rozhodnutí v plném rozsahu

**3.2.2** za současného využití Územního rozhodnutí v pozměněném rozsahu

**3.2.3** jiným způsobem

Lze předpokládat, že realizace investičního záměru dle bodu 3.2.2 nebo 3.2.3 bude vyžadovat změnu Územního rozhodnutí, případně vydání nového územního rozhodnutí.

### **3.3 Dotace**

Město Ostrava podalo žádost o úhradu realizace staveb na základě usnesení vlády ČR č. 295/2002 a č. 592/2002, v rámci které bylo město vyrozuměno Ministerstvem průmyslu a obchodu, že Meziresortní komise pro řešení revitalizace Moravskoslezského kraje na svém 37. jednání dne 3. 6.2010 doporučila projekt „Gravitační odvodnění Hrušov“ jednomyslně k realizaci a k zadání veřejné zakázky prostřednictvím Ministerstva financí, odbor 45 – Realizace privatizace majetku státu, pro etapu realizace projektu.

O úhradu nákladů na odstranění ekologických škod mohou dle pravidel MEZIRESORTNÍ KOMISE pro procesování programu řešení revitalizace Moravskoslezského kraje žádat také vlastníci dotčených pozemků prostřednictvím dotčené obce.

### **3.4 Vliv na okolní pozemky**

Realizace budoucího investičního záměru může mít vliv na další využití pozemků v ploše C, zahrádkářskou kolonii (zajištění následného přístupu a poskytování médií a energií), proto město na tuto skutečnost upozorňuje.

**Zájemce předložením nabídky garantuje, že se se všemi v této výzvě uvedenými podklady a přílohami** (případně další dokumentací, kterou si vyžádá, nebo bude veřejně přístupná na webových stránkách města: <https://hrusov.ostrava.cz>) **seznámil a jím navrhovaný záměr využití území je** (v intencích těchto podkladů a příloh, uvedených skutečností a souvisejících okolností) **realizovatelný.**

#### **Podklady dostupné na webu:**

- výpisy z listu vlastnictví
- správní rozhodnutí
- související technické dokumentace
- a další, na základě žádosti zájemce.

## **II. ČÁST**

**Město vyzývá zájemce k podání nabídek za účelem koupě pozemků v ploše Rozvojové zóny Hrušov za účelem realizace investičního záměru, přičemž součástí nabídky bude:**

### **1. Vymezení předmětu koupě:**

Zájemce vyjádří ve své nabídce zájem nabýt pozemky plochy A v plném rozsahu.

### **2. Záměr využití území**

Zájemce předloží **koncepti využití území**, sestávající se z těchto částí:

- 2.1 popis řešení území v návaznosti na skutečnosti uvedené v této výzvě
- 2.2 stručný popis technického provedení odvodnění území
- 2.3 specifikace objektů plánované výstavby
- 2.4 způsob využití objektů plánované výstavby
- 2.5 časový harmonogram přípravy a realizace plánované výstavby<sup>1</sup>.

### 3. Kupní cena:

Bude cenou nabídkovou ( $N_c$ ), jež se skládá z:

- celkové ceny v místě a čase obvyklé ( $C_c$ ), stanovené znaleckým posudkem č. 2017/205 ke dni 17.9.2017, v [Kč],
- násobené koeficientem stanoveným zájemcem ( $k$ ),  $k \geq 1,00$  (kde  $k$  je procentuální navýšení kupní ceny stanovené znaleckým posudkem),
- plus náklady vynaložené městem za výkupy parcel nad rámec ceny obvyklé ve výši 13 644 050,- Kč
- plus náklady vynaložené městem na zpracování dokumentací a prací spojených s přípravou revitalizace území rozvojové zóny Hrušov ve výši 17 141 884,85 Kč

Nabídková cena bude vypočtena tedy následovně:

$$N_c = (C_c \cdot k) + 13\,644\,050,00 + 17\,141\,884,85 \text{ [Kč]}$$

$$N_c = (164\,859\,340,00 \cdot k) + 13\,644\,050,00 + 17\,141\,884,85 \text{ [Kč]}$$

Nabídková cena ( $N_c$ ) je považována za cenu bez DPH.

### Aktualizace ceny:

Do znaleckého posudku jsou aktuálně zahrnuty hraniční pozemky, které jsou plochou A dotčeny, avšak svými rozměry zasahují i mimo hranice plochy A. Tyto pozemky bude zapotřebí dle nabídky investora následně oddělit geometrickým plánem a na základě něj následně aktualizovat celkovou cenu v místě a čase obvyklou ( $C_c$ ).

V případě prodeje pozemků v roce 2018 (nebo dalších) bude nabídková cena ( $N_c$ ) aktualizována v návaznosti na celkovou cenu v místě a čase obvyklou ( $C_c$ ), stanovenou na základě aktualizovaného znaleckého posudku pro daný rok.

### 4. Závazek zaměstnanosti

Zájemce předloží nabídku počtu nově vytvořených pracovních míst na 1 ha spolu s časovým harmonogramem jejich vytvoření a udržení, přičemž minimální počet pracovních míst na 1 ha je 20.

### 5. Předpokládaný objem finančních prostředků investovaných do plánované výstavby

Zájemce předloží informaci o předpokládaném objemu finančních prostředků investovaných do plánované investiční výstavby spolu s časovým harmonogramem.

### 6. Forma zpracování nabídky

Předložená nabídka bude obsahovat název zájemce, sídlo, IČO a uvedení osoby, která je oprávněná jednat za společnost, včetně jejího podpisu a uvedení kontaktních údajů (telefonní číslo, e-mail).

---

<sup>1</sup> Město preferuje podrobný časový harmonogram stanovující např. lhůty pro dokončení výstavby, lhůty pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, apod. a dále případnou etapizaci, považuje-li ji zájemce za nutnou, atd.

### **III. ČÁST**

#### **1. Obecné informace**

- 1.1 Podmínkou finální kontraktace je shoda statutárního města Ostrava a zájemce na obsahu smluvní dokumentace, přičemž předpokladem vzájemné shody je zejména dohoda týkající se obsahu a rozsahu věcného předkupního práva, zákazu zcizení a zatížení, práva odstoupit od smlouvy, smluvních pokut souvisejících s porušením smluvených povinností.**
- 1.2 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo tuto výzvu kdykoliv zrušit.**
- 1.3 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo vyžádat si, na základě došlých nabídek, doplnění dodatečných informací od jednotlivých zájemců.**
- 1.4 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo se žádným ze zájemců po obdržení nabídek nejednat, případně finálně nekontrahovat.**
- 1.5 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo hodnotit každou nabídku komplexně ve všech souvislostech bez výhradní preference některého z kritérií.**
- 1.6 Náklady vynaložené zájemcem v souvislosti se zpracováním nabídky nebudou ze strany statutárního města Ostrava hrazeny.**
- 1.7 Podklady uvedené v této výzvě jsou k dispozici na odboru strategického rozvoje Magistrátu města Ostravy (kontaktní osoba: Ing. Ladislav Bražina, [lbrazina@ostrava.cz](mailto:lbrazina@ostrava.cz)).**
- 1.8 Veškeré dotazy zájemců včetně odpovědí ze strany města budou zveřejněny na webových stránkách: <https://hrusov.ostrava.cz>**
- 1.9 Předložení nabídek je přípustné pouze v písemné podobě, v uzavřené obálce označené „HRUŠOV – NEOTVÍRAT“ s adresou odesílatele, doručené nejpozději do **30. 4. 2018** na adresu:**

Statutární město Ostrava  
odbor strategického rozvoje  
Prokešovo náměstí 8  
729 30 Ostrava

- 1.10 Všechny došlé nabídky budou otevřeny současně.**

#### **Přílohy:**

*Příloha č.1 – Koordinační situace vymezení předmětných ploch*

*Příloha č.2 – Mapa ÚP*

*Příloha č.3 – Podmínky využití pro lehký průmysl*

*Příloha č.4 – Podmínky využití pro ochrannou zeleň*

*Příloha č.5 – Územní studie ÚS 10/I-01/2016*

*Příloha č.6 – Výkres ÚP – Veřejně prospěšné stavby*

*Příloha č.7 – Seznam správních rozhodnutí a dokumentací upravující poměry v území*

*Příloha č.8 – Znalecký posudek na stanovení ceny č. 2017/205 ke dni 17.9.2017*