

Důvodová zpráva:

Statutární město Ostrava (dále jen „SMO“) má v úmyslu postavit v těsném sousedství pozemku p. č. 27/1 v k. ú. Moravská Ostrava, jehož součástí je bytový dům č.p. 285 (dále jen „Bytový dům“) bytový dům Kostelní-Biskupská na pozemcích par. č. 40/1, 40/2, 40/3 a 39 to vše v k. ú. Moravská Ostrava (dále jen „Objekt“). Návrh bytového domu je výsledkem architektonické soutěže, kterou SMO organizovalo v roce 2018 za účelem zástavby jedné z exponovaných proluk v historickém jádru města. Zástavba proluk v historickém centru města spadá mezi strategické projekty města definovaných ve strategickém plánu města Fajnova.

Vítězem architektonické soutěže pro zástavbu proluky se stal Ing. arch. Michal Palaščík, se kterým byla v roce 2019 uzavřena smlouva na zpracování projektové dokumentace včetně získání všech potřebných povolení a výkonu autorského dozoru. V souladu se smlouvou byla zpracována a na stavební úřad předána dokumentace pro územní rozhodnutí, včetně dokladové části.

Dle výsledku architektonické soutěže a zpracované dokumentace pro územní rozhodnutí má být Objekt postaven přímo u hranice Bytového domu a rovněž zasahovat do koruny a kořenového systému jednoho ze stromů stojícího na pozemku 27/1. Objekt se bude skládat ze dvou částí o 6 a 7 nadzemních podlažích a bude obsahovat 33 bytových jednotek a 43 podzemních parkovacích míst. V místě, kde bude Objekt postaven (dále jen „Místo“), se v současné době nachází zpevněná plocha pro separovaný odpad, objekt technického vstupu do ostravského podzemního kolektoru, travnatá plocha a parkoviště. Za účelem výstavby Objektu budou zahájena příslušná územní a stavební řízení (dále jen „Řízení“), ve kterých budou postupně vydávána příslušná rozhodnutí (dále jen „Rozhodnutí“).

V průběhu zpracování dokumentace pro územního řízení probíhalo ze strany zhotovitele PD i odboru investičního jednání s dotčeným společenstvím vlastníků jednotek Bytového domu (dále jen „SVJ“) ve věci nalezení shody na podobě řešení vazeb mezi Bytovým domem a Objektem, požadavky SVJ byly dle technických možností zpracovány. Po zpracování DÚR však SVJ neposkytlo souhlas dle stavebního zákona.

Od října 2021 probíhají složitá jednání s SVJ, kdy předmětem jednání je zejména problematika pokácení stromu nacházejícího se u Bytového domu, problematika stínění Bytového domu Objektem, problematika přístupu k parkovacím místům u Bytového domu.

SVJ požadovalo především převedení komerční jednotky v Bytovém domě z vlastnictví SMO do jejich vlastnictví či dlouhodobý pronájem komerční jednotky s cílem inkasování nájmu z pronájmu ve prospěch SVJ. S ohledem na skutečnost, že se jedná o svěřený majetek městskému obvodu byla tato možnost konzultována s městským obvodem, který však nepřipustil žádnou možnost dohody obdobného charakteru. Dále byla požadována dotace pro SVJ nejprve ve výši 5 následně 3 mil. Korun na obnovu Bytového domu. Ve všech případech zároveň vyřešení věcných břemen k pozemku, dočasného parkování po dobu výstavby apod.

Po mnoha jednáních SJV souhlasilo s uzavřením Smlouvy o spolupráci v souvislosti s výstavbou Objektu včetně příloh (dále jen „smlouva“), která tvoří přílohu č. 1 předloženého materiálu, je výsledkem dohody a danou problematiku řeší. Je nutné konstatovat, že bez uzavření předmětné smlouvy nebude možné zajistit ani zahájení Řízení v rozsahu původního projektu, a tedy získání Rozhodnutí. Jedinou

možností pro zahájení řízení bez souhlasu SVJ by byla významná změna projektu, tedy změna projektové dokumentace z hlediska prostorového i technického řešení s nutností nových vyjádření všech dotčených subjektů, dopadem na délku přípravy stavby i cenu projektové přípravy a taktéž s dopadem do samotné ceny stavby s ohledem na rostoucí ceny stavebního materiálu a technologií i úpravu statiky a jiných technických parametrů.

V rámci této smlouvy se zaváže SVJ, že poskytne nezbytné souhlasy SMO, kdy se rovněž zaváže k součinnosti a nebude proti výstavbě Objektu brojít, a rovněž dá souhlas SMO s pokácením příslušného stromu. SMO se pak zavazuje vystavět pro SVJ na pozemku odstavnou a manipulační plochu dle přílohy č. 2 smlouvy, uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene jízdy k Bytovému domu přes povinné pozemky p. č. 40/1 a p. č. 40/3, oba k. ú. Moravská Ostrava (příloha č. 1 smlouvy) a po dobu, po kterou bude členům SVJ (spoluvlastníkům) znemožněn příjezd vozidly k Bytovému domu, zajistit spoluvlastníkům bezplatné parkování v rámci Parkoviště Smetanovo v Ostravě situované mezi divadlem Antonína Dvořáka a ulicí Na Karolíně, a to pro šest osobních vozidel.

Dále se SMO zavazuje smlouvou k uzavření dotační smlouvy s SVJ, a to na dotaci v maximální výši 1.500.000,- Kč, kterou bude moci SVJ použít na obnovení Bytového domu. Obnovení Bytového domu bude spočívat např. v úpravě vnějšího pláště Bytového domu zateplením či novou fasádou, výměně oken a vchodových dveří s instalací nové dlažby v přízemí v Bytovém domě, instalace předokenních rolet k oknům na Bytovém domě, střechy formou výměny střešní krytiny, krovů, provedení zateplení střechy a instalace fotovoltaiky na střeše Bytového domu, instalace tepelného čerpadla/el pro Bytový dům, výměně okapového systému, opravy komínů Bytového domu. Příslušná dotace bude SVJ pouze poskytnuta v případě, že SMO započne s výstavbou Objektu. Návrh dotační smlouvy tvoří přílohu č. 3 smlouvy.

Dále uvádíme, že SMO je minoritním spoluvlastníkem Bytového domu, dojde tak ke zhodnocení i majetku SMO.

Při srovnání možností dopadu změny projektové dokumentace a uzavření navrhované dohody vychází ekonomicky výhodnější uzavření Smlouvy o spolupráci za uvedených podmínek.

Financování bude zabezpečeno z rozpočtu SMO - ORG 1664, OdPa 3612, pol. 6121 příslušného roku.

Odbor finanční a rozpočtu nemá námítky k předloženému materiálu.

Rada města projednala na svém zasedání dne 14. 6. 2022 předmětný podnět pod usnesením č. 09764/RM1822/152 a **doporučuje zastupitelstvu města, aby uzavřelo smlouvu dle přílohy č. 1 předloženého materiálu v souvislosti s výstavbou Objektu se SVJ.**