



**PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA MNICHOVO
HRADIŠTĚ
dne 8. 9. 2021**

Číslo bodu: 19
Název bodu: Bytový dům v ulici Československé armády
Zodpovídá: Ing. Pavel Král
Zpracoval/a/i: Mgr. Ondřej Šindelář
Konzultoval/a (s kým): Světlík Jan, Tomášová Zuzana, rada města

Návrh Usnesení:

usnesením č. ../2021 - Bytový dům v ulici Československé armády - vyjádření rady města k záměru

Zastupitelstvo města schvaluje záměr výstavby "Bytového domu v ulici Československé armády", předložený společností ZERVI, a.s. se sídlem Vinohradská 343/6, 120 00 Praha 2.

Z: místostarosta

T: 30.09.2021 (informovat žadatele)

Důvodová zpráva:

Společnost ZERVI, a. s. přepracovala svůj původní záměr **Domova pro pacienty s Alzheimerovou chorobou** na **Bytový dům v ulici Československé armády**. Případný bytový dům by měl vzniknout na pozemku kotelný v ulici Čsl. armády, která je v majetku KOMTERM, a. s. a na místě přilehlých nevyužívaných technických objektů v majetku města a trafostanice společnosti ČEZ Distribuce, a. s.

Investor žádá o vyjádření zastupitelstva města k předloženému záměru. Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit předložený záměr s tím, že bude pro budoucí obyvatele domu část parkovacích kapacit vybudována v podzemí.

Odbor IKH dále bude jednat s žadatelem o formě vypořádání pozemků a předloží orgánům města ke schválení smlouvu s žadatelem, která zajistí splnění požadavků rady, popř. zastupitelstva města. Možné formy majetkového vypořádání jsou:

- budoucí prodej dotčených pozemků,
- právo stavby,
- dlouhodobý nájem.

Vyjádření architekta města: v příloze tohoto bodu

Komentář právníčky města k možnostem vypořádání pozemku města: Pokud chce mít město dlouhodobě jistotu, že na pozemku bude dům s konkrétním účelem využití (*komentář O. Šindelář: týkalo se především předchozího záměru Alzheimer centra*), tak je podle mě nejlepší nájem. Pokud

by investor změnil účel využití, tak by to byl výpovědní důvod, resp. bez dohody s městem by investor nemohl účel změnit.

Využít se dá také právo stavby – ve smlouvě by se dalo ošetřit, že změny stavby jsou možné jen se souhlasem vlastníka pozemku.

Nájem a právo stavby ale mají svá specifika, takže pro zvážení všech pro a proti by to chtělo nějaké rozsáhlejší posouzení. Jsou rozdíly v době (právo stavby na 99 let, nájem neomezeně), v možnostech převodu stavby na někoho jiného, ve vypořádání po skončení (u nájmu lze asi dohodnout) – je možné chtít i stavbu odstranit, při právu stavby se stavba stane součástí pozemku a poskytne se stavebníkovi náhrada, atd.

Prodej pozemku je nejjednodušší, teoreticky se ale může změnit později účel využití budovy a bylo by obtížné v tom investorovi zabránit (zůstala by možnost ovlivnit stavební řízení jako sousední vlastník, případně prostřednictvím územního plánu...).

Vyjádření OIKH: Pozemky – jako právně nejčistší a nejjednodušší se nám jeví odprodej pozemku, nevýhodou může být ztráta kontroly nad dalším využitím, to je ale omezeno skutečností, že město je účastníkem případného rekolaudačního řízení a také má vliv na územní plán.

Stávající objekt trafostanice je s ohledem na současné technické možnosti těchto zařízení zbytečně veliký, nejlépe by bylo trafostanici vymístit z navrhovaného objektu.

Parkování - v případě bytového domu a podzemního parkování již není problém parkování tak významný a navržené řešení považujeme za přijatelné, ke zvážení je podmínka zahrnout do projektu úpravu ulice Kpt. Jaroše pro parkování.

Vyjádření FŠO: není relevantní

Příloha č. 1: MH_CSLA_Pruvodni_dopis_k_upravene_a_doplnene_studii.pdf

Příloha č. 2: 2021_06_08_MH_CSLA_BD_situace_m250.pdf

Příloha č. 3: 2021_06_08_MH_CSLA_BD_komprimovane.pdf

Příloha č. 4: 210713_vyjadreni_bytovy_dum_CSLA.pdf

V Mnichově Hradišti 02.09.2021

Předkládá: Ing. Jan Mareš (místostarosta)