

Zápis

**z jednání ve věci nabídky na odprodej pozemků parc.č. 2178/12 a 2251/8 v k.ú. Příbor,
které se uskutečnilo dne 16.8.2021 na MÚ v Příboře.**

Za Město Příbor přítomni:

Ing. arch. Jan Malík, starosta města

Ing. Jaroslav Šimíček, vedoucí odboru investic, rozvoje a správy majetku

Za majitele nabízených pozemků:

Martin Žárský, [REDACTED]

Předmětem jednání bylo projednání možného odkupu pozemků parc.č. 2178/12 (5 650m²) a 2251/8 (64 m²) městem Příbor na základě nabídky pana Žárského ze dne 24.3.2021 doplněné 26.4.2021.

Zástupci města seznámili pana Žárského se záměrem zařadit pozemky mezi lokalitou Z 43 a ulicí Hukvaldskou do další změny ÚP města Příbora, aby se z dosavadní rezervní plochy stala plocha zastavitelná umožňující na těchto pozemcích realizovat především výstavbu dalších rodinných domů, případně související výstavbu objektu občanské vybavenosti. Zároveň uvedli, že v případě dohody s panem Žárským lze do tohoto záměru zařadit i pozemky parc.č. 2178/12 a 2251/8. Podmínkou ale je, aby přiřazení těchto pozemků k záměru města bylo výhodné pro obě strany.

Rekapitulace stávající situace z pohledu města:

Výkup pozemků pana Žárského za ceny, které městu zaručí, že následná investice nebude ztrátová. Při cenách, které nabízí pan Žárský (700 Kč/m² a následně 580 Kč/m²) toto ale není možné. Pro příklad lze uvést, že v lokalitě Z 43, kde byly kompletně zainvestované pozemky prodávány za 1 090 Kč/m² a části dotčené ochrannými pásmy inženýrských sítí za 100 Kč/m². Podle předběžných měření jsou pozemky pana Žárského dotčeny OP v rozsahu cca 3 320 m². Pokud by město pozemky odkoupilo a následně prodávalo obdobným způsobem, činil by rozdíl mezi nabídkou nezainvestovaných pozemků pana Žárského (5 714 x 580 = 3 314 120 Kč) a zainvestovaných pozemků dle způsobu použitému v lokalitě Z 43 – 442 420 Kč (viz výpočet níže).

charakter pozemku	výměra	jednotková cena	cena celkem
bez dotčení OP	2 204 m ²	1 090 Kč/m ²	2 402 360 Kč
dotčeno OP	3 510 m ²	100 Kč/m ²	351 000 Kč
	celkem		2 871 700 Kč

$$3\,314\,120 - 2\,753\,360 = 560\,760 \text{ Kč.}$$

Toto je z hlediska hospodaření města zcela nepřijatelné a lze předpokládat, že zastupitelstvo města, které je oprávněno o výkupu rozhodnout, by takový způsob jednoznačně odmítlo. Už i z vyjádření příslušných komisí, které se k dané nabídce vyjadřovaly, a z jednání rady města je zřejmé doporučení na odmítnutí takové nabídky.

Z výše uvedených důvodů byly na dnešním jednání panu Žárskému nabídnuto tyto varianty:

1. Výkup pozemků městem

- Město s odvoláním na nutné náklady, které bude muset vložit do všech potřebných činností, které musí předcházet následných prodejů pozemků pro stavby rodinných domů (změna územního plánu umožňující na daných pozemcích stavět, územní studie určující způsob výstavby a rozsah nových inženýrských sítí, projekt pro územní rozhodnutí, rozparcelování území na nové pozemky, uzavření smluv o provozování s budoucími správci inženýrských sítí, projekt pro stavební povolení, výběr zhotovitele na realizaci inženýrských sítí, kolaudace všech dílčích stavebních objektů, prodej pozemků, atd.) nabízí panu Žárskému odkoupení pozemků následovně:
- Pozemky bez dotčení OP – 350 Kč/m², pozemky dotčené OP – 100 Kč/m², pozemek parc. č. 2251/8 – 100 Kč/m².
- Podle orientačního zaměření by se jednalo o

2178/12 bez dotčení OP	2 204 m ²	350 Kč/m ²	771 400 Kč
2178/12 dotčeno OP	3 446 m ²	100 Kč/m ²	344 600 Kč
2251/8	64 m ²	100 Kč/m ²	6 400 Kč
Celkem			1 122 400 Kč

- Tento výpočet by v případě prodeje byl zcela zpřesněn geometrickým plánem.

2. Spolupráce při projekční a inženýrské činnosti

- Nabízené pozemky by zůstaly panu Žárskému a ten se následně podílel společně s městem na všech krocích, které by musely být realizovány pro uskutečnění záměru výstavby, a to v poměru plošné výměry pozemků, které by nebyly dotčené ochrannými pásmi. Za účelem výpočtu této plochy by byl zpracován geometrický plán, který by zajistilo na své náklady město. Forma spolupráce a její dílčí kroky by byly obsahem smlouvy uzavřené mezi městem a panem Žárským.
- V tomto případě by pozemky zůstaly panu Žárskému a ten by si je mohl po dokončení výstavby prodat samostatnými smlouvami jednotlivým zájemcům.

3. Individuální příprava

- Tato varianta by znamenala, že město po schválené změně územního plánu si bude řešit pouze své plochy a využití ploch v majetku pana Žárského bude na jeho uvážení.

