

Důvodová zpráva

Věc

Stanovisko k záměru prodeje pozemků v k. ú. Hrabůvka, ul. Provaznická

Dotčené pozemky:

Žadatel č. 1

p. p. č. 270/2, ostatní plocha, jiná plocha, **část** o výměře **862 m²**,
p. p. č. 270/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře **5 227 m²**,
p. p. č. 991, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře **642 m²**, k. ú. Hrabůvka

Žadatel č. 2

p. p. č. 270/2, ostatní plocha, jiná plocha, část o výměře **cca 4 500 m²**,
p. p. č. 270/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře **5 227 m²**,
p. p. č. 270/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře **336 m²**,
p. p. č. 973, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře **282 m²**,
p. p. č. 991, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře **642 m²**.

ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Ostrava - Jih

Žadatelé

1. Trifid Epsilon, s.r.o., IČO 08299650, se sídlem Mlékovice 66, 281 44 Toušice
2. MAESTRA Living s.r.o., IČO 06863591, se sídlem Einsteinova 724/60, Neředín, 779 00 Olomouc

Informace

Žadatel č. 1

Odbor majetkový obdržel dne 14. 6. 2021 žádost Clementas Medela, z.ú., IČO 09438726, se sídlem Ostravice č. p. 855, 739 14 Ostravice, provozovatele sociálních služeb, který na základě plné moci zastupuje žadatele, ve věci odkoupení dotčených pozemků o předpokládané celkové výměře **6 731 m²**, **za účelem výstavby a provozování domova se zvláštním režimem** (dále jen „DZR“) s kapacitou 129 lůžek v intravilánu městského obvodu Ostrava - Jih s plánovaným otevřením v roce 2024.

Žadatel dne 16. 2. 2022 doplnil svou žádost o část pozemku p. p. č. 270/2 o výměře 862 m², na kterém bude vybudován přístup a příjezd k plánované stavbě DZR na ulici Provaznická.

Žadatel zamýšlí realizovat novostavbu o max. 4 nadzemních podlažích bez podsklepení včetně úprav zpevněných ploch a připojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Objekt DZR bude řešen jako bezbariérový a spadá do oblasti registrovaných sociálních služeb, přičemž bude poskytovat celodenní pobytové a odlehčovací služby pro cílovou skupinu obyvatel města Ostravy.

Z doložených podkladů vyplývá, že stavba objektu DZR je uvažována na pozemku p. p. č. 270/8 a na části pozemku p. p. č. 991 jsou zamýšleny sadové úpravy za účelem vytvoření funkční zahrady pro potřeby klientů DZR.

Celková potřeba parkovacích stání pro řešený objekt DZR je předběžně stanovena na 30 parkovacích stání včetně stání pro imobilní. Veškeré komunikace budou řešeny s ohledem na užívání osobami se sníženou schopností pohybu a orientace. Koncept a grafická vizualizace projektu DZR je součástí přílohy č. 5 tohoto materiálu.

Na pozemku p. p. č. 270/2 převládá travnatá plocha se vzrostlými stromy a keřovými porosty, kterou křížují vyšlapané chodníčky. Pozemky p. p. č. 270/8 a p. p. č. 991 jsou částečně oploceny drátěným pletivem; z větší části jsou zarostlé trávou a drobnými náletovými křovinami; část je pokryta zpevněným povrchem (udusaná a uježděná hlína), částečně se zde nacházejí plochy zasypané kamínky a šterkovou drtí; na části pozemku p. p. č. 270/8 leží souvislý pás betonových panelů a montovaná hala dříve sloužící jako dílny sousední střední školy.

V roce 2014 byly na pozemku vysázeny dřeviny v rámci projektu „*Izolační zeleň města Ostrava – projekt 02*“ spolufinancovaného z operačního programu Životní prostředí s cílem zvýšit kvalitu ovzduší a snížit prašnost a tím zkvalitnit životní prostředí obyvatel v zájmové lokalitě. Izolační zeleň (borovice, platany, habry, lípy aj.) má ochrannou funkci a v případě realizace stavby přístupové cesty k budoucímu objektu DZR, bude nutné některé dřeviny odstranit.

Na části pozemku p. p. č. 270/2 tvořící budoucí příjezdovou komunikaci se nachází teplovodní kanál se vstupní šachtou a centrální horkovod.

Pozemek p. p. č. 270/2 je mimo jiné zatížen zapsanými věcnými břemeny – služebnostmi vedení sítě elektronických komunikací s oprávněním pro společnost PODA a.s., kabelového vedení NN s oprávněním pro společnost ČEZ Distribuce, a.s. a horkovod s oprávněním pro společnost Veolia Energie ČR, a.s.

Po chodníku podél místní komunikace ul. Provaznická je vedena cyklotrasa P, která má společný pás pro provoz cyklistů a chodců. V chodníku se dále nachází el. vedení VN ve správě společnosti ČEZ, a.s. a el. vedení VN ve správě společnosti VÍTKOVICE, a.s.

Ze sdělení Ostravských komunikací, a.s., jakožto správce zařízení veřejného osvětlení ve vlastnictví statutárního města Ostravy (dále jako „VO“), č. j. OKAS-0763/22/TSÚ/Ku ze dne 1. 2. 2022 vyplývá, že se na dotčených pozemcích nenachází zařízení VO.

Ze sdělení společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s., jakožto správce svěřených vodohospodářských zařízení, č. j. 8.3/8025/1054/22/Wei ze dne 17. 2. 2022 vyplývá, že se na dotčených pozemcích nenachází žádné vodohospodářské a kanalizační sítě a zařízení.

Dotčené pozemky nejsou evidovány v pasportu místních komunikací.

Dle Obecně závazné vyhlášky č. 18/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, jsou dotčené pozemky veřejným prostranstvím.

Z hlediska územního plánu Ostravy náleží pozemek p. p. č. 270/8 mezi plochy s rozdílným způsobem využití. Západní část pozemku se nachází v ploše pro „*Bydlení v bytových domech*“ a východní část pozemku v ploše „*Občanské vybavení – střední a vysoké školy*“. Specifikace zamýšlené stavby je blíže popsána v příloze č. 4. tohoto materiálu.

Odbor sociálních věcí a zdravotnictví Magistrátu města Ostravy vyjádřením č. j. SMO/095189/21/SVZ/Voz ze dne 17. 2. 2021 potvrdil, že předkládaný stavební záměr je v souladu s aktuálně platným 5. Komunitním plánem sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2019-2022.

Společnost Clementas Medela, z.ú. vznikla spojením dlouholetých poskytovatelů sociálních služeb, a to Medela-péče o seniory o.p.s. a Clementas a.s. Medela-péče o seniory o.p.s. je poskytovatelem registrované sociální služby od roku 2014, která provozuje domov se zvláštním režimem s kapacitou 37 lůžek na Ostravici a ve výstavbě je domov se zvláštním režimem ve Frýdlantě nad Ostravicí s kapacitou 86 lůžek. Clementas – centrum pro seniory je poskytovatelem registrovaných sociálních služeb od roku 2016 a provozuje domovy se zvláštním režimem v Janovicích a Mlékovicích, a odlehčovací službu v Kolíně. Společnost Trifid Epsilon, s.r.o., která je zaměřena na investice do nemovitostí provozující sociální služby, patří do skupiny spolupracující s Clementas Medela, z.ú.

Clementas Medela, z.ú. bude po kolaudaci nemovitostí registrovanou sociální službou u Moravskoslezského kraje poskytovanou v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, spadající pod kontrolní mechanismy Ministerstva práce a sociálních věcí a Moravskoslezského kraje. Společnost nabízí vysoce kvalitní a cenově dostupnou službu pro občany.

Cílovou skupinou domova se zvláštním režimem jsou osoby od 55 let s Alzheimerovou chorobou, osoby s Parkinsonovou chorobou, osoby s vaskulární demencí, osoby s demencí neznámé etiologie, osoby s duševním onemocněním na podkladě dřívější alkoholové závislosti a osoby se stabilizovaným duševním onemocněním.

Stanoviska výborů/komisií/jiných odborů, samostatných odd.

Odbor dopravy a komunálních služeb jako správce dotčených pozemků ve svém vyjádření č. j. ODK/66472/21/446 ze dne 2. 8. 2021 **nemá připomínky** k odkupu dotčených pozemků.

Odbor dopravy a komunálních služeb jako příslušný silniční správní úřad ve svém vyjádření č. j. JIH/075561/21/ODK/Don ze dne 25. 8. 2021 **nemá námitek** k odkupu uvedených pozemků.

Komise pro dopravu, parkovací systémy, komunální čistoty a pořádku projednala žádost o prodej pozemků na svém jednání dne 15. 9. 2021, komise majetková se danou žádostí zabývala na svém jednání dne 6. 10. 2021. Usnesení ve věci prodeje řešených pozemků **nebyla** komisemi **přijata**.

Žadatel č. 2

Dne 16. 9. 2021 byla odboru majetkovému doručena žádost o prodej pozemků v k. ú. Hrabůvka, přičemž žadatel projevil zájem i o další pozemky situované v zájmové lokalitě ul. Provaznická o předpokládané celkové výměře **10 987 m²**, a to **za účelem výstavby bytových domů s rekreačním zázemím vhodným zejména pro seniory**.

Na pozemku p. p. č. 270/2 převládá travnatá plocha se vzrostlými stromy a keřovými porosty, kterou křížují vyšlapané chodníčky. Pozemky p. p. č. 270/8 a p. p. č. 991 jsou částečně oploceny drátěným pletivem; z větší části jsou zarostlé trávou a drobnými náletovými křovinami; část je pokryta zpevněným povrchem (udusaná a uježděná hlína), částečně se zde nacházejí plochy zasypané kamínky a štěrkovou drtí; na části pozemku p. p. č. 270/8 leží souvislý pás betonových panelů a montovaná hala dříve sloužící jako dílny sousední střední školy.

Na pozemcích p. p. č. 270/2, 270/16 a p. p. č. 973 nachází dřeviny vysazené v roce 2014 v rámci projektu „*Izolační zeleň města Ostrava – projekt 02*“ spolufinancovaného z operačního programu Životní prostředí s cílem zvýšit kvalitu ovzduší a snížit prašnost a tím zkvalitnit životní prostředí obyvatel v zájmové lokalitě. Izolační zeleň (borovice, platany, habry, lípy aj.) má ochrannou funkci a v případě realizace zamýšlené stavby včetně dopravního napojení na veřejnou komunikaci, bude nutné některé dřeviny odstranit.

Na části pozemku p. p. č. 270/2 se nachází teplovodní kanál se vstupní šachtou a centrální horkovod ve správě společnosti Veolia Energie ČR, a.s. Tato technologická zařízení mohou být v případné kolizi při realizaci stavby bytových domů.

Pod povrchem dotčených pozemků je vedeno množství inženýrských sítí (např. voda, plyn, kanalizace, elektřina, sdělovací a jiná spojová vedení). Po chodníku podél místní komunikace ul. Provaznická je vedena cyklotrasa P, která má společný pás pro provoz cyklistů a chodců. V chodníku se dále nachází el. vedení VN ve správě společnosti ČEZ, a.s. a el. vedení VN ve správě společnosti VÍTKOVICE, a.s.

Ze sdělení společnosti Ostravské komunikace, a.s., jakožto správce zařízení veřejného osvětlení ve vlastnictví statutárního města Ostravy (dále jen „VO“), č. j. OKAS-0763/22/TSÚ/Ku ze dne 1. 2. 2022, je nutné v případě prodeje části pozemku p. p. č. 270/2, pozemků p. p. č. 270/16 a p. p. č. 973 uzavřít s žadatelem smlouvu o zřízení věcného břemene – služebnosti na předmětný úsek zemního vedení pro VO.

Ze sdělení společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s., jakožto správce svěřených vodohospodářských zařízení, č. j. 8.3/8025/1054/22/Wei ze dne 17. 2. 2022 vyplývá, že se na dotčených pozemcích nenachází žádné vodohospodářské a kanalizační sítě a zařízení.

Dotčené pozemky nejsou evidovány v pasportu místních komunikací.

Dle Obecně závazné vyhlášky č. 18/2019, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, jsou dotčené pozemky veřejným prostranstvím.

Z hlediska územního plánu Ostravy náleží pozemek p. p. č. 270/8 mezi plochy s rozdílným způsobem využití. Západní část pozemku se nachází v ploše pro „*Bydlení v bytových domech*“ a východní část pozemku v ploše „*Občanské vybavení – střední a vysoké školy*“.

Společnost MAESTRA Living s.r.o. realizuje v intravilánu městského obvodu Ostrava-Jih již jeden stavební projekt, a to rekonstrukci bytových domů na ul. Zlepšovatelů pod názvem „Rezidence Park Hrabůvka“, ve kterém vznikne 172 bytů. Představení žadatele včetně jeho referenčních projektů se nachází v příloze č. 6 tohoto materiálu.

Žadatel byl odborem majetkovým vyzván, aby předložil zastavovací studii daného území, popř. předprojektovou dokumentaci, jejíž součástí bude krátká technická zpráva k zamýšlené stavbě (architektonicko-stavební řešení novostavby, připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, umístění, počet a velikost parkovacích míst apod.), podle které by bylo možné odůvodnit záměr prodat dotčené pozemky. Podklady žadatel nedodal.

Odbor majetkový pro úplnost doplňuje, že pozemky p. p. č. 270/8 a p. p. č. 991 nabyli městský obvod na základě Darovací smlouvy č. 12/014/3111/12 ze dne 13. 6. 2012 uzavřené s Moravskoslezským krajem, ve které se městský obvod zavázal po dobu 10 let od účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, užívat pozemky ve veřejném zájmu pro účely školství, kultury, sociálních služeb a státní správy do 15. 6. 2022.

Součástí navrženého usnesení je, aby prodej nemovitých věcí byl realizován za podmínek zřízení zákazu zcizení a zatížení, zřízení věcného práva předkupního, zřízení výhrady zpětné koupě a za účelem výstavby a provozování domova se zvláštním režimem dle § 50 zák. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Stanoviska výborů/komisi/jiných odborů, samostatných odd.

Stanovisko odboru dopravy a komunálních služeb jako správce předmětných pozemků č. j. ODK/095089/21/630 ze dne 27. 10. 2021.

Komise pro dopravu, parkovací systémy, komunální čistoty a pořádku projednala žádost o prodej pozemků na svém jednání dne 15. 9. 2021, komise majetková se danou žádostí zabývala na svém jednání dne 6. 10. 2021. **Usnesení** ve věci prodeje řešených pozemků **nebyla** komisemi **přijata**.

Stanovisko rady městského obvodu

Rada městského obvodu Ostrava - Jih usnesením č. 5679/RMOB-JIH/1822/101 ze dne 24. 2. 2022 **doporučila** zastupitelstvu městského obvodu **vzít na vědomí**:

- a) žádost Trifid Epsilon, s.r.o., IČO: 08299650, se sídlem Mlékovice 66, 281 44 Toušice, o koupi části pozemku p.p.č. 270/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 862 m², pozemku p.p.č. 270/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5 227 m², a pozemku p.p.č. 991, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 642 m², v k. ú. Hrabůvka, ul. Provaznická, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Ostrava – Jih v rozsahu dle přílohy č. 1 tohoto materiálu, za účelem výstavby domova se zvláštním režimem,
- b) žádost MAESTRA Living s.r.o., IČO: 06863591, se sídlem Einsteinova 724/60, Neředín, 779 00 Olomouc, o koupi části pozemku p.p.č. 270/2, ostatní plocha, jiná plocha, o předpokládané výměře 4 500 m², pozemku p.p.č. 270/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5 227 m², pozemku p.p.č. 270/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 336 m², pozemku p.p.č. 973, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 282 m², a pozemku p.p.č. 991, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 642 m², v k. ú. Hrabůvka, ul. Provaznická, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Ostrava - Jih, v rozsahu dle přílohy č. 1 tohoto materiálu, za účelem výstavby bytových domů,

a **doporučila** zastupitelstvu městského obvodu **vydat**:

- a) souhlasné stanovisko k záměru města prodat nemovité věci v rozsahu specifikovaném v bodě 1) a) tohoto usnesení a požádat Zastupitelstvo města Ostravy rozhodnout o záměru města prodat tyto nemovité věci, a to za podmínek:
- výstavby a provozování domova se zvláštním režimem (dle § 50 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů),
 - zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitých věcí,
 - zřízení věcného práva předkupního k nemovitým věcem,
 - zřízení výhrady zpětné koupě pro statutární město Ostravu pro případ ukončení sjednaného způsobu užívání,
- b) nesouhlasné stanovisko k záměru města prodat nemovité věci v rozsahu specifikovaném v bodě 1) b) tohoto usnesení a požádat Zastupitelstvo města Ostravy rozhodnout o záměru města neprodat tyto nemovité věci.