

Dobrý den,

v návaznosti na zveřejněný záměr města
prodeje pozemků p. č. 1503/1 a p. č.
1504 nacházejících se v k.ú.

Poruba-sever, lokalita

Opavská/Martínovská, si tímto dovoluujeme
požádat o doplňující informace. V rámci
tohoto záměru by měly vzniknout:

1. Hotel s min. 150 pokoji,
kongresovým sálem a podzemním parkováním
- pravděpodobná výšková dominanta území
2. Bytové domy s komerčními parterey,
které nabídnou občanskou vybavenost a
služby
3. 10 % bytů bude vyčleněno jako
dostupné nájemní bydlení
4. Veřejná zeleň min. 2 500 m²

Ad bod 1, u hotelové části bychom
uvítali bližší upřesnění záměru města:

* Jaká cílová skupina by měla být
primárně oslovena?

* Je možné s námi sdílet
studii/analýzu, která potvrzuje poptávku
po hotelu této velikosti právě v této
lokalitě?

Tyto podklady bychom využili pro jednání
s potenciálními provozovateli, zejména z
řad větších hotelových řetězců.

Současně bychom se chtěli zeptat:

* Zda je podmínka podzemního parkování nepřekročitelná nebo zda by bylo možné uvažovat i o nadzemním parkovacím domě?

* Zda má město k dispozici geologický či báňský průzkum území, ze kterého by bylo patrné, do jaké hloubky je možné parkování realizovat s ohledem na případné poddolování.

Ad bod 2 - rádi bychom se zeptali, po jakém typu občanské vybavenosti a služeb je v této lokalitě největší poptávka? Případně zda město disponuje analytickými nebo koncepčními podklady, které by tuto poptávku specifikovaly.

Ad bod 3, 10 % bytů má být vyčleněno jako dostupné nájemní bydlení U tohoto bodu bychom si dovolili otevřít širší odbornou diskusi nad jeho nastavením.

Záměrem stanovené podmínky:

- * 75 % obvyklého nájemného;
- * Doba trvání 10 let;
- * Předkupní právo města k těmto bytům;

fakticky znemožňují realizaci těchto bytů s využitím veřejné podpory v rámci programů Dostupné nájemní bydlení SFPI či Národní rozvojové banky, zejména z důvodu požadavku na předkupní právo.

Zároveň platí, že:

* NRB pracuje s nájemným ve výši 90 % obvyklého nájemného

* SFPI stanovuje nájemné jako nižší z hodnot - buď nákladové nájemné či obvyklé nájemné

* Doba udržitelnosti u těchto programů se pohybuje typicky v rozmezí 20-30 let, nikoliv 10 let

Chtěli bychom rovněž upozornit, že alokace I. výzvy programu Dostupné nájemní bydlení SFPI již byla vyčerpána a o vyhlášení další výzvy zatím nebylo rozhodnuto. Zároveň lze předpokládat, že než dojde ke stupni připravenosti tohoto projektu pro účely žádosti o zvýhodněný úvěr v rámci programu Dostupné nájemní bydlení od Národní rozvojové banky, může být v té době vyčerpána i alokace tohoto programu. To zvyšuje nejistotu financování projektů tohoto typu. Ponechání těchto podmínek může mít za následek omezený zájem investorů, případně realizaci projektu s výrazně vyššími riziky v pozdějších fázích.

Rádi bychom se proto zeptali, jaký byl původní záměr města při nastavení těchto podmínek a zda je město otevřeno jejich úpravě tak, aby byly slučitelné s dotačními a úvěrovými nástroji, a tím pádem realizovatelné pro širší okruh investorů.

Pokud bylo záměrem města nabídnout

dostupné nájemní bydlení s využitím nástrojů veřejné podpory od SFPI nebo NRB, dovolila bych si jako alternativní řešení navrhnout úpravu podmínek dostupného nájemního bydlení tak, aby byly slučitelné s běžně využívanými nástroji veřejné podpory a zároveň realizovatelné pro soukromé investory, např.:

- * Stanovení maximální výše nájemného na úrovni maximálně 90 % obvyklého nájemného, dle zvoleného modelu financování;

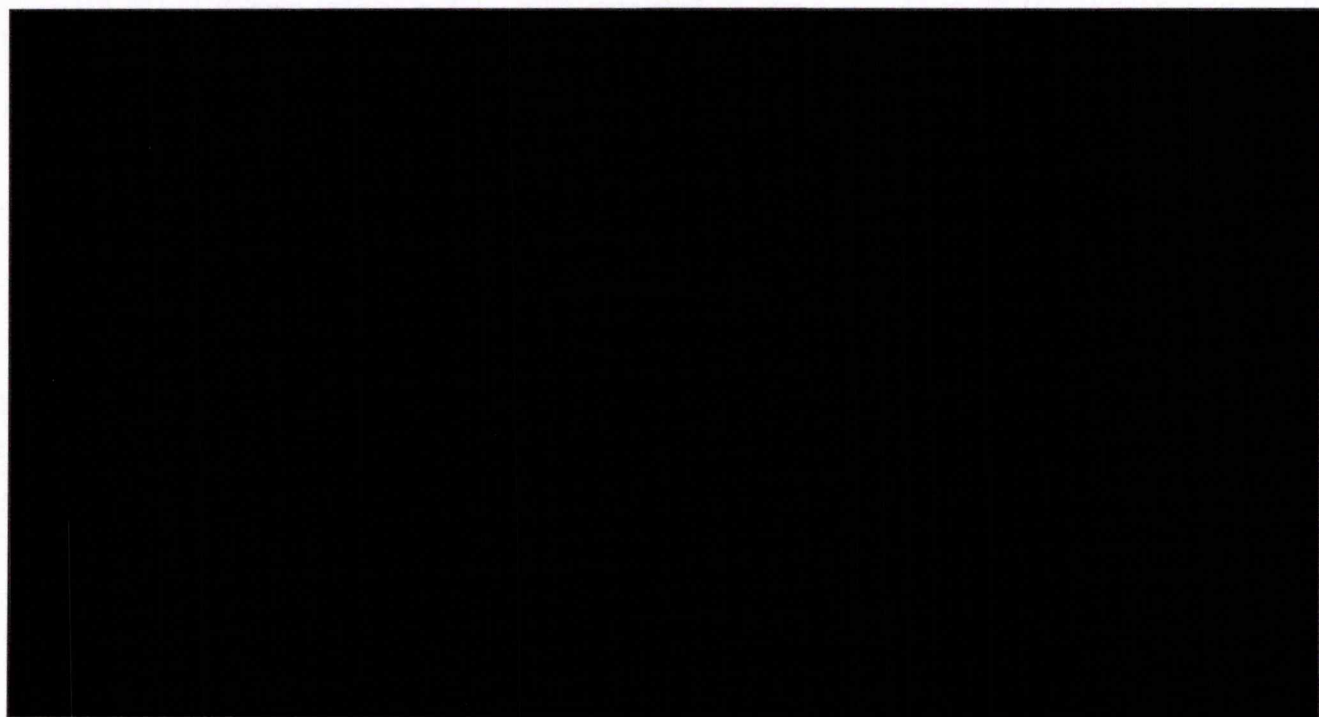
- * Prodloužení doby udržitelnosti na 20 až 30 let, dle zvoleného modelu financování;

- * Nahrazení předkupního práva města jiným kontrolním mechanismem - například smluvní závazek zachování režimu dostupného nájemního bydlení po stanovenou dobu, sankční ustanovení při porušení podmínek apod.

Domníváme se, že takto nastavené podmínky by umožnily variantní řešení i pro případ, že v následujících letech nebudou k dispozici navazující dotační výzvy na dostupné bydlení a současně by - v případě jejich vyhlášení - umožnily investorům této veřejné podpory využít. Ve výsledku by se tím zvýšila realizovatelnost této části záměru i šance na kvalitní a udržitelný rozvoj lokality.

Předem děkuji za zaslání odpovědí na
naše dotazy a za zvážení návrhu na
úpravu podmínek pro dostupné nájemní
bydlení.

S přáním pěkného dne





Statutární město Ostrava
městský obvod Poruba
úřad městského obvodu
odbor výstavby a životního prostředí



ov51es9af8df50

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: POR 1281/2026/šum

Sp. zn.: S POR 42225/2025/29



ov51es222264683

Vyřizuje: Jana Šumníková

Telefon: 599 480 638

E-mail: jana.sumnikova@moporuba.cz

Datum: 07.01.2026



v rámci vyhlášené výzvy k podání nabídek na koupi pozemků „Plocha Opavská, Martinovská“ jsme dne 15. 12. 2025 obdrželi žádost o doplnění informací. Níže zasílám odpovědi na dotazy.

1. Hotel s min. 150 pokoji, kongresovým sálem a podzemním parkováním – pravděpodobná výšková dominanta území

Jaká cílová skupina by měla být primárně oslovena?

Požadavkem městského obvodu Poruba je vznik zařízení pro krátkodobé ubytování se standardem 3,5 hvězdičky a výše s kapacitou 150 lůžek. Hotel, jak je již patrné z nastaveného standardu, by měl být primárně určen pro střední až vyšší třídu, zejména pro obchodní a pracovní klientelu, dále návštěvníky odborných, univerzitních a kulturních aktivit v Porubě.

Je možné s námi sdílet studii/analýzu, která potvrzuje poptávku po hotelu této velikosti právě v této lokalitě?

Městský obvod Poruba nemá k dispozici současný průzkum poptávky po zařízeních hotelového typu na svém území.

Zda je podmínka podzemního parkování nepřekročitelná nebo zda by bylo možné uvažovat i o nadzemním parkovacím domě?

Podmínka podzemního parkování není stanovena, nicméně je preferována, a to s ohledem na výslednou kvalitu veřejného prostoru a takto bude také přistupováno k posouzení nabídek. Při návrhu ploch statické dopravy je nutné postupovat v souladu platným Územním plánem Ostravy, který mimo jiné stanoví zásady řešení ploch statické dopravy v rámci územních studií v dokumentacích pro územní řízení, a to jejich přednostním umístěním pod terén. Výstavbu nadzemních parkovacích objektů v plochách určených pro bydlení v bytových domech nebo plochách občanského vybavení připouští Územní plán Ostravy za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí pro hlavní využití takto vymezených ploch.

K tomuto dále uvádíme, že městský obvod Poruba nemá k dispozici geologický nebo báňský průzkum dané lokality, uvedené si bude muset zajistit budoucí kupující.

2. Bytové domy s komerčními parterry, které nabídnou občanskou vybavenost a služby.

Rádi bychom se zeptali, po jakém typu občanské vybavenosti a služeb je v této lokalitě největší poptávka?

Případně zda město disponuje analytickými nebo koncepčními podklady, které by tuto poptávku specifikovaly.

Městský obvod Poruba nedisponuje analytickými podklady, které by blíže specifikovaly poptávku po konkrétních typech občanské vybavenosti a služeb v dané lokalitě. Poptávka po konkrétních službách je v čase proměnlivá, vyvíjí se v závislosti na demografické struktuře, životním stylu a dalších vnějších vlivech. Návrh zástavby by proto měl být navrhnut tak, aby mohl reagovat na aktuální i budoucí potřeby obyvatel a svým doplněním o funkce občanského vybavení a služeb vhodně rozšířil a doplnil funkční mix zastoupený v širším území.

K dalším obdrženým podnětům a úvahám, týkajícím se zejména úpravy podmínek požadavku na dostupné nájemní bydlení, uvádíme, že tyto nejsou brány v potaz a podmínky zůstávají zachovány v původním rozsahu.

Pro úplnost uvádíme, že tato informace, společně s Vaší žádostí o doplnění informací, budou z důvodu zachování rovných podmínek zveřejněny na webových stránkách u předmětné výzvy.

