

OZNÁMENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OSTRAVA O ZÁMĚRU PRODEJE

<i>v obci:</i>	<i>Ostrava</i>
<i>katastrálním území:</i>	<i>Přívoz</i>
<i>v lokalitě:</i>	ul. Macharova, ul. Nádražní
<i>vlastník:</i>	statutární město Ostrava, svěřeno městskému obvodu

O záměru prodeje bylo rozhodnuto usnesením č. [●] Zastupitelstva města Ostravy dne [●]

Oznámení je zveřejněno v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Zastupitelstvo města rozhodlo

o záměru města prodat níže uvedené pozemky v k. ú. Přívoz, obec Ostrava (lokalita ul. Macharova, ul. Nádražní), a to:

- p.č.st. 89/2
- p.č.st. 91

a to v souladu s tímto oznámením záměru prodeje a výzvy k podání nabídek,

přičemž si vyhrazuje právo kdykoliv tento záměr a výzvu k podání nabídek zrušit.

Výzva k podání nabídek na koupi pozemků v lokalitě proluky „Palác Sitte“

I. ČÁST

1. Předmět prodeje

1.1 Pozemky

v k. ú. Přívoz, obec Ostrava (lokalita ul. Macharova, ul. Nádražní), a to:

- p.č.st. 89/2
- p.č.st. 91

(dále také jen „Pozemky“).

2. Vymezení Pozemků

2.1. Stručný popis území – lokalita ul. Macharova, ul. Nádražní (proluka „Palác Sitte“)

Pozemky se nacházejí v městské památkové zóně na hranici městských částí Přívozu a Moravské Ostravy, v k.ú. Přívoz. Nárožní proluka se nachází na hranici lokality kompaktního města. Jedná se o stabilizované území s vysokou urbanistickou kvalitou, které vzniklo na základě cenné urbanistické koncepce.

Pozice nároží, podél ulice Nádražní definuje klíčový vstup do lokality z historického jádra města.

Záměrem města je prodat pozemky jako celek za účelem výstavby objektu, který bude zohledňovat všechny skutečnosti, které jeho výstavba přinese (např. oslunění, obslužnost, bezpečnost atd).

Území je součástí neprostupného urbánního bloku s pevně danými hranicemi souvislých stavebních čar uzavřených v ulicích Nádražní a Macharova, tedy i nový objekt musí respektovat uzavřenou stavební čaru. Navržený objekt vyplní nárožní proluku v zájmovém území a vytvoří kvalitní uliční prostor kolem ulic Nádražní a Macharovy.

2.2 Faktický a právní stav Pozemků

Pozemky nejsou zatíženy žádným smluvním vztahem.

Na pozemku p.č.st. 91 se nachází:

- NTL plynovod ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o.,
- podzemní vedení NN ve vlastnictví ČEZ distribuce, a.s. a také jeho ochranné pásmo
- vedení elektronický komunikací ve vlastnictví CETIN a.s.

Na pozemek p.č.st. 89/2 zasahuje ochranné pásmo podzemního vedení NN ve vlastnictví ČEZ distribuce, a.s. a ochranné pásmo vedení elektronických komunikací ve vlastnictví CETIN a.s.

Statutárnímu městu Ostrava není známo umístění dalších inženýrských sítí v předmětných pozemcích.

2.3 Vymezení území z hlediska Územního plánu města Ostravy

Podle platného územního plánu leží pozemky v ploše způsobu využití „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“.

Území se nachází v městské památkové zóně.

Regulační podmínky pro zástavbu proluky „Palác Sitte“ byly vypracovány Městským ateliérem prostorového plánování a architektury.

2.4 Znalecké ocenění Pozemků

Pozemky byly oceněny ve znaleckém posudku č. 59/21 ze dne 31. 8. 2021 znalcem Ing. Yvettou Barvíkovou cenou obvyklou v celkové výši 2.753.000 Kč, tj. cca 2109,60 Kč/m², dle kterého jsou pozemky oceněny cenou v místě a čase obvyklou:

- pozemek p.č.st. 89/2 437.000 Kč bez DPH
- pozemek p.č.st. 91 2.316.000 Kč bez DPH

Znalecký posudek bude pravděpodobně aktualizován na počátku roku 2022, nebude-li do té doby již mezi stranami uzavřena příslušná smlouva za účelem prodeje Pozemků.

Sjednaná kupní cena musí být vždy v souladu s ustanovením § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

3 Budoucí využití Pozemků

3.1. Budoucí zástavba

Nová zástavba bude vícepodlažní objekt městského typu, který odpovídá poloze v centrální části města. Jako nejvhodnější i vzhledem k funkčnímu využití se jeví polyfunkční dům. Navržený objekt musí působit harmonicky, svým měřítkem a vhodnými proporcemi odpovídat okolní zástavbě a citlivě navazovat na sousedící objekty. Vzhledem k pozici v městské památkové zóně, je vhodné, aby architektonické řešení pracovalo specificky s nárožím- např. formou zvýšením části objektu v nároží či formováním parteru. V nároží je možné v parteru (1NP) ustoupit ze stavební čáry uzavřené. Podél ulic Nádražní a Macharova je dále možné ustoupit z uzavřené stavební čáry v max. šířce 6m a tvarovat parter formou krytých vstupů do objektu/závětrí a pod. Konkrétní řešení je potřeba konzultovat s MAPPA.

Nově navržený objekt nepřesáhne výškou hlavní římsy rohový dům na parcele k.č. 368/2, k.ú. Přívoz, viz. příloha 1b. Tato výška umožňuje 3-4 podlaží + ustupující podlaží. Tvar střechy není předepsán. Fasáda bude povinně vertikálně členěna na několik segmentů (počet není stanoven), členění horizontální je doporučeno. Fasáda musí vhodnými architektonickými prvky horizontálně navázat na hlavní římsu sousedního objektu p.č. 419/2 - viz regulační podmínky.

3.2 Dopravní řešení

Potřebné počty parkovacích stání (PS) vyplývající z jednotlivých funkcí objektu musí být umístěny na pozemku investora vč. PS pro návštěvníky a zákazníky. Krátkodobá PS pro zákazníky lze alternativně po dohodě s městským obvodem řešit dlouhodobým pronájmem vyhrazených parkovacích stání na místní komunikacích Macharova či Nádražní. Objekt bude dopravně napojen z ul. Nádražní a Macharovy. Vjezd pro zásobování, složky IZS a případné umístění rampy

do podzemních garáží bude z ulice Macharovy. Pokud by měla část parkovacích míst být realizována v INP, nesmí přiléhat k uličním fasádám, tak aby podél ulic Nádražní a Macharova vzniknul aktivní parter, který je jedním z regulativů. Je doporučeno při řešení způsobu parkování uživatelů objektu počítat i plochou/prostorem pro parkování jízdních kol a motocyklů/mopedů.

Jednotlivé sjezdy z objektu do místních komunikací musí mít náležité rozhledy. Sjezdy budou provedeny jako pojižděné chodníky. Napojení sjezdu na vozovku bude proveden sklopeným, alt. sníženým obrubníkem, tak aby výškovými rozdíly v trase chodců byly minimální, ideálně žádné.

Při návrhu předprostoru nároží objektu do křižovatky Mariánskohorská x Nádražní je nutné přihlídnout k návrhu Územního plánu Ostrava i platné Koncepci rozvoje cyklistické dopravy v Ostravě na vedení dělené stezky pro chodce a cyklisty podél ul. Nádražní od Sadu B. Němcové s následným překřížením ul. Mariánskohorská na stranu Moravské Ostravy.

Při návrhu vlastního objektu je doporučeno zvážit možnost ukotvení nosných lan trakčního vedení do fasády objektu, aby došlo k eliminaci trakčních sloupů ve veřejném prostoru. To samé doporučení platí pro umístění svítidel veřejného osvětlení.

3.3 Modrozelená infrastruktura

Z hlediska zvýšení ekologické stability území a za účelem zvyšování adaptace městského prostředí na změny klimatu je žádoucí zakomponování vhodných prvků zeleně včetně objektů šetrného hospodaření s dešťovou vodou, které podpoří její zachycení, zpomalení jejího odtoku a její bezpečné odvedení z řešeného území. Vhodné prvky je nutné volit v závislosti na lokálních hydrogeologických podmínkách, způsobu odkanalizování a prostorových možnostech území. Mezi prvky a opatření, které lze použít v prostorově omezeném urbanizovaném prostředí lze zařadit například zelené střechy, zelené fasády, propustné zpevněné povrchy, retenční rýhy, akumulární nádrže, mělké záhony nebo průlehy s kolmými stěnami.

Použití stromů (např. ve vnitrobloku nového objektu) je vhodné volit podle prostorových podmínek, přičemž je nutné, aby byly zajištěny adekvátní stanovištní podmínky pro jejich existenci. Vzhledem k významu území by navrhovaná zeleň měla mít reprezentativní charakter.

Zájemce předložením nabídky garantuje, že se se všemi v této výzvě uvedenými podklady a přílohami (případně další dokumentací, kterou si vyžádá, nebo bude veřejně přístupná na webových stránkách města: www.pozemky.ostrava.cz) **seznámil.**

II. ČÁST

Město vyzývá zájemce k podání nabídek za účelem koupě Pozemků v lokalitě ul. Macharova, ul. Nádražní (lokalita proluky „Palác Sitte“) za účelem realizace investičního záměru, přičemž obsahové náležitosti nabídky se vymezují v bodě 1. a 2.

1. Vymezení předmětu koupě:

Zájemce vyjádří ve své nabídce zájem nabýt Pozemky v plném rozsahu.

2. Záměr využití území

Zájemce předloží **nabídku**, sestávající se z těchto částí:

- 2.1 popis zamýšleného budoucího způsobu využití Pozemků zájemcem včetně specifikace účelu stavby, kterou hodlá zájemce na Pozemcích realizovat, který bude respektovat platný územní plán města a Regulační podmínky;
- 2.2 prezentace celkového záměru zájemce, v textové i grafické podobě (např. formou vizualizací); její součástí bude doprovodná grafika znázorňující budoucí vizi pro území, které je předmětem prodeje, tak, aby byl záměr zájemce pro rozhodnutí města vypovídající;

Závazné (grafické) přílohy nabídky tvoří:

1. situační výkres, formát A3, který prokáže soulad s Regulačními podmínkami v měřítku 1:500;
2. axonometrické zobrazení objemového řešení (nezobrazující detaily fasád apod.) prezentující soulad záměru s Regulačními podmínkami, vztah záměru ke svému okolí
3. minimálně jeden řez územím, který doplní objemové řešení
4. podrobnější popis řešení ve vztahu k stavebnětechnickému provedení, zejména opláštění včetně střechy, konstrukční systém, technologie

Fakultativní přílohu nabídky tvoří

1. doplňující grafické podklady dále upřesňující předkládaný záměr, např. vizualizace z perspektivy chodce; tyto podklady musí být v základních parametrech shodné se závaznými přílohami nabídky
- 2.3 popis záměru za účelem vyhodnocení jeho přínosu pro rozvoj dané lokality, vhodnosti uvažovaného řešení, ať už z pohledu urbanistického, architektonického, dopravního či funkčního řešení;
 - 2.4 předpokládaný termín pro dokončení výstavby, kterou má zájemce záměr na Pozemcích realizovat (počítáno od uzavření příslušné smlouvy do podání žádosti o příslušné oprávnění k užívání výstavby);
 - 2.5 cenovou nabídku s uvedením nabídkové kupní ceny bez DPH, kdy kupní cena musí být stanovena minimálně ve výši 2.753.000 Kč bez DPH stanovené znaleckým posudkem č. 59/21 ze dne 31. 8. 2021 (příčemž sjednaná kupní cena bude vždy v souladu s ustanovením § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů);
 - 2.6 konkrétní údaje o způsobu financování (se specifikací – koupě Pozemků, realizace);
 - 2.7 identifikace zájemce a uvedení osoby, která je oprávněná jednat za zájemce, včetně jejího podpisu a uvedení kontaktních údajů (telefonní číslo, e-mail).

3. Forma zpracování nabídky

Nabídka zájemce bude mít písemnou formu a bude statutárnímu městu Ostrava doručena nejpozději do 14. 1. 2021 do 12.00 hodin na adresu jeho sídla v zalepené obálce, přičemž na této obálce bude uvedeno "Palác Sitte" – NEOTVÍRAT" a název a adresa sídla odesílatele.

Zájemce informace v nabídce uvede jasně, jednoznačně, vážně a v takovém rozsahu, ve kterém bude připraven se smluvně zavázat.

Údaje uvedené v nabídce budou podkladem pro sjednání jednotlivých závazků zájemce ve smluvní dokumentaci.

III. ČÁST

1. Obecné informace

- 1.1 Podmínkou finální kontraktace je shoda statutárního města Ostrava a zájemce na obsahu smluvní dokumentace (zejména kupní smlouvy, smlouvy o zřízení služebností, případně smlouvy o smlouvě budoucí kupní), přičemž předpokladem vzájemné shody je zejména dohoda týkající se obsahu a rozsahu věcného předkupního práva, zákazu zcizení, závazků spojených s výstavbou na pozemku, práva odstoupit od smlouvy, smluvních pokut souvisejících s porušením smluvených povinností.**
- 1.2 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo vyžádat si doplnění doručených nabídek či doplnění dodatečných informací od jednotlivých zájemců.**
- 1.3 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo se žádným ze zájemců po obdržení nabídek nejednat, případně finálně nekontrahovat.**
- 1.4 Statutární město Ostrava si vyhrazuje právo hodnotit každou nabídku komplexně ve všech souvislostech bez výhradní preference některého z kritérií.**
- 1.5 Statutární město Ostrava si vyhrazuje možnost jednat o nabídce ve spojitosti se sjednáním podmínek smluvní dokumentace. Připouští se rovněž jednání mezi statutárním městem Ostrava a zájemcem za účelem finální kontraktace se společností zvláštního určení založené zájemcem.**
- 1.6 Náklady vynaložené zájemcem v souvislosti se zpracováním nabídky nebudou ze strany statutárního města Ostrava hrazeny.**

2. Přílohy:

- 2.1 územní informace**
- 2.2 letecký snímek**
- 2.3 částečný výpis z listu vlastnictví č. 1487 pro k.ú. Přívoz, obec Ostrava,**
- 2.4 Regulační podmínky**