

Adresováno:

Magistrát města Ostravy

Odbor majetkový

Prokešovo nám. 1803/8

729 30 Ostrava

Nabídka na odkoupení pozemků na základě usnesení

Zastupitelstva města Ostravy č. 2284/ZM1418/35

Zájemce – předkladatel Nabídky:

Laserové léčebné centrum s.r.o.

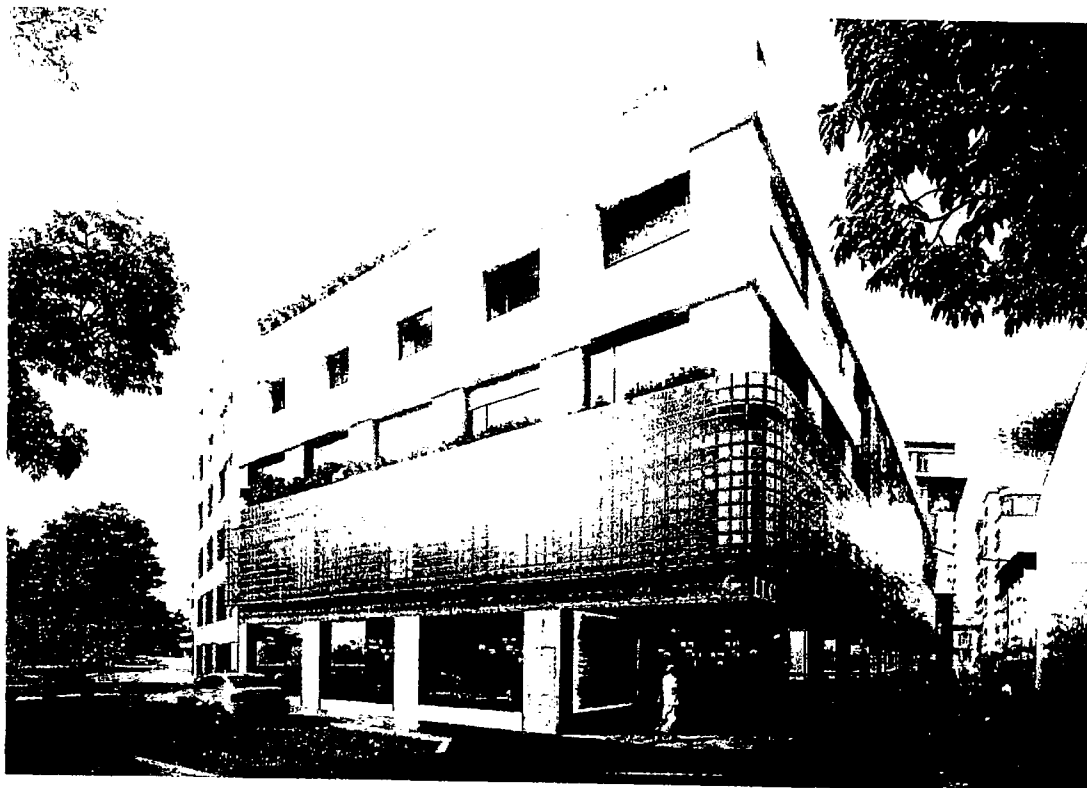
ul. Velká 17

70200 Moravská Ostrava

IČO 25846426

DIČ CZ25846426

Zastoupena jednatelem [REDACTED]



Obsah Nabídky:

- 1. Budoucí způsob využití pozemků – účel**
Prezentace konceptu Projektu Viz Příloha č.2
 - Situace
 - Půdorysy 2pp. – 6np.
 - Pohledy z ul. Velké, ul. Pivovarské, ul. Dlouhé
 - Celkový pohled/nadhled
- 2. Doprava – řešení parkování a dopravní obsluhy**
- 3. Etapizace Projektu a Realizace stavby**
- 4. Nabídková cena**
- 5. Finanční zdroje vč. věcného a finančního zajištění archeologického průzkumu**
Viz samostatná Příloha č.1
- 6. Prohlášení o akceptaci podmínek statutárního města Ostravy uvedených v usnesení Zastupitelstva č. 2284/ZM1418/35**
- 7. Uvedení staveb případně potřebných pro realizaci na části p.č.159/1 dle geodetického zaměření ozn. jako 159/3**

1. Budoucí způsob využití pozemků – účel

Projektovým záměrem Záměmce je realizace **polyfunkční budovy tzv. Malé Lauby** obsahující tyto funkční části:

z 30% - Kliniku estetické medicíny LLC

Záměmce je vlastníkem a provozovatelem kliniky LLC v bezprostředním sousedství v domě na adrese ul. Velká 17. Právě ověřený úspěšný provoz Kliniky na tomto místě je jedním z rozhodujících aspektů pro vznik tohoto projektového Záměru a předložení této Nabídky.

Pozn.: KLINIKA LLC již je Záměmce provozovatelem a vlastníkem, je první nestátní zdravotnické zařízení na severní Moravě, zabývající se léčbou spojenou s využíváním laserové technologie. V Ostravě působí od roku 1995, od roku 2000 má pobočku také v Olomouci, od února roku 2005 v Opavě a v roce 2006 vznikla první zahraniční pobočka v Polsku - Cieszyn. Mezi ostatními obdobnými centry má KLINIKA LLC naprostou prioritu jednak ve vybavení laserovými přístroji a také komplexností služeb, které napomáhají klientům udržet si jejich zdraví a krásu. Celý tým lékařů KLINIKY LLC je na vysoké odborné úrovni. Lékaři se účastní mnoha vědeckých konferencí v ČR i v zahraničí. Jako první na severní Moravě obdržela právě KLINIKA LLC akreditaci ČLS pro laserovou chirurgii a zároveň je držitelem označení "Centre of excellence" od americké organizace pro využívání laserů v medicíně. KLINIKA LLC na adrese ul. Velká 17 zaměstnává několik desítek lékařů a dalších pracovníků.

z 20% - Bydlení

z 15% - Ubytovací zařízení – hotel

z 12% - Služby (také pro veřejnost) – restaurace, wellness centrum

z 23% - Parkovací suterén 1-2pp.

Záměrem je vytvoření vícefunkčního komplexu, který poskytne nejen špičkovou klinickou a ambulantní péči v daném oboru léčby, ale bude poskytovat i celou škálu doplňkových služeb – pooperační péči, krátkodobé ubytování návštěv, dlouhodobé ubytování lékařského personálu, a restaurační a relaxační provozy otevřené též veřejnosti jako živá součást městského parteru.

Projekt umožní další rozvoj služeb v tomto vysoce odborném segmentu, s dosahem nejen lokálním/městským, ale mnohem širším. Cílem společnosti je se trvale rozvíjet ve středoevropském měřítku jako špičkové medicínské centrum, poskytující svým klientům v případě centrály Malé Lauby navíc i přidanou hodnotu místa, nacházejícího se v tradičním centru města Ostravy.

Funkce je zcela v souladu s Územním plánem a obohacuje lokalitu s převládající bytovou funkcí o potřebný segment služeb. Vícefunkční charakter objektu zachovává drobné měřítko místa – funkční pestrost. Záměrem záměmce je realizovat dostavbu bloku jako celek, tj. v jednotném, harmonickém architektonickém konceptu a v jednom čase výstavby.

Podrobněji:

a) rozsah řešeného území; zastavěné / nezastavěné území

Řešeným územím je Proluka v rozsahu cca poloviny původního/historického domovního bloku v centrální části města. Je vymezená ulicemi Velká, Pivovarská a budoucí obnovenou částí ulice Dlouhá. Součást městské památkové zóny je zastavěna tradičními domovními bloky v zachovalé, pravidelné uliční síti. Volné plochy pro dostavbu mají zde výhradně formu proluky v místech asanovaných původních domů v rozsahu od jednotek až po celý domovní blok.

Předmětné území tvoří menší část bloku, který tak bude po realizaci záměru rehabilitován. V druhé části stávající proluky byl v 2pol. 20stol. stržen celý blok tzv. Laubů. Vlastník – Magistrát města Ostravy – zde aktuálně připravuje znovuvýstavbu bloku projektem bytových domů tzv. Nových Laubů. Je nanejvýš žádoucí, aby příprava a realizace obou těchto souběžných Projektů byla v celém průběhu úzce koordinována a aby oba Projekty ve výsledku vrátily do území původní urbanistickou kvalitu dotvořením uličních prostor, a harmonicky navázaly na stávající okolní zástavbu. Je tedy nezbytné, aby oba tyto sousedící projekty, které mj. obnoví prodloužení ul. Dlouhá, byly vzájemně souladné.

V současné době je území využito jako povrchové parkoviště s vjezdem z ul. Pivovarské. Většina plochy je s živичným povrchem.

Výška okolní tradiční blokové zástavby je různorodá - od 3NP - 6NP. Střechy jsou různorodé – šikmé, ploché, mansardové. Komunikace Velká je s živичným povrchem a má formu pěší zóny, s omezeným vjezdem pro zásobování objektů v této lokalitě. Ul. Pivovarská je přirozeně hlavní dopravní a obslužnou komunikací lokality, připravě je Záměr na její celkovou rekonstrukci včetně zobousměrnění.

Ve jmenovaných ulicích se nachází vedení TI (voda, kanalizace, vedení NTL a kabelové NN). Napojení obslužné dopravy je z ul. Pivovarské, pěší trasy jsou vedeny po ul. Velké a chodníkem podél ul. Pivovarské.

b) dosavadní využití a zastavěnost území

Jedná se o lokalitu zastavěnou v souladu s Územním plánem blokovou vícepodlažní zástavbou převážně bytovými domy s komerčním parterem a budovami sloužícími k zajištění potřeb obyvatel širšího území - obchody, služby, administrativa, úřady, kulturní a vzdělávací zařízení, stravování, ubytování, zdravotnictví aj.

c) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území, apod.)

Stavba se nachází v Městské památkové zóně Moravská Ostrava. Stavba se nachází mimo záplavová území vodních toků a mimo pozemky určené k plnění funkce lesa.

d) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování

Podle platného územního plánu leží proluka v ploše smíšeného způsobu využití .

Tyto plochy slouží pro bydlení a občanské vybavení integrované převážně v domech městského charakteru. Pro plochy je charakteristická intenzivní vícepodlažní zástavba o výškové hladině vyšší jak 3NP. Veškeré nové stavby musejí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru

zástavby převládající funkce, musí ji vhodně doplňovat, nikoli ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Předkládaný návrh **Polyfunkční budovy „Malé Lauby“** je v souladu s platným územním plánem, podle Základních regulačních podmínek, Moravská Ostrava - centrální oblast, Proluka „Nové Lauby“ k. ú. Moravská Ostrava:

Hlavní využití:

bytové domy, budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území

(např. obchody, služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, vzdělávací, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, ubytování, vědeckotechnologická zařízení, zdravotní a sociální zařízení - ordinace, domovy důchodců, charitativní zařízení) samostatné nebo integrované do domů s bydlením.

2. Prezentace konceptu Projektu

- Situace
- Půdorysy 2pp. – 6np.
- Pohledy z ul. Velké, ul. Pivovarské, ul. Dlouhé
- Celkový pohled/nadhled
- Axonometrie
- Průvodní zpráva / Zdůvodnění návrhu pro záměry městy v lokalitě

Koncept:

Návrh přesně dodržuje Regulaci Útvaru hlavního architekta z ledna 2018. Osazení stavby je v logických uličních čarách ul. Velká a Pivovarská, nově vznikající ul. Dlouhá také vychází z původní stopy stále mj. zachycené v Katastru nemovitostí.

Výškově jsou Regulací dány uliční římsy – tedy výška objektů v uliční čáře – které navazují na sousední objekty dostavovaného bloku.

Střešní krajina je tvořena ustoupeným podlažím, střechy jsou ploché, část z nich má formu terasy.

Stavba je tvořena dvěma částmi a tak se přizpůsobuje tvaru pozemku a měřítku místa:

- a. **Hlavní budova** se dvěma nárožími, podél nové ulice Dlouhá, je analogickým typem ke stávající budově ve stávající ul. Dlouhá (tato budova také tvoří obě nároží jak do ul. Velká, tak do ul.28.října). Tato budova obsahuje většinu funkcí včetně hlavní tj. Kliniky a reprezentuje – symbolizuje její medicínskou funkci. Nároží Dlouhá/Pivovarská je ideálním místem vstupu pro návštěvníky Kliniky a přidruženého hotelu, využívá ul. Pivovarskou pro předjezd TAXI a krátkodobé stání. Nároží Dlouhá/Velká je místem vstupu do restaurace, která posiluje potenciál ul. Velké jako živé obchodní třídy vedoucí na náměstí TGM.
- b. **Menší budova** je klasickým řadovým bytovým domem v ul. Pivovarská a je orientována do parku Černá louka. Do parteru tohoto domu je umístěn vjezd do společného parkovacího suterénu 1pp + 2pp..

Dostavba je navržena analogicky k tradiční modernistické architektuře Ostravy – členění hlavní hmoty podokenními horizontálními pásy, pravidelný rastr oken, vyšší prosklený komerční parter je základem pro hlavní prvek – průběžný průsvitný pás tvořený předsazenou fasádou ze skleněných tvárnic. Právě ten je symbolem funkcionalistické architektury Ostravy i medicínské funkce.

Materiály jsou tradiční – stěrková omítka, kamenný obklad a skleněné průsvitné tvárnice, doplněné dřevěnými a hliníkovými okny.

3. Doprava

Koncept:

Hlavní obslužná komunikace je ul. Pivovarská, která bude i do budoucna základní příjezdová, nástupní a zásobovací trasou pro území jižně od náměstí TGM. Z ul. Pivovarská je vjezd do podzemního parkovacího a zásobovacího suterénu (1-2pp. 60 parkovacích stání), předjezd před hlavní vstup do budovy Kliniky a do menší budovy Bytový dům.

Ul. Dlouhá bude stejně jako ul. Velká mít podobu pěší zóny s omezeným přístupem pro zásobování. V ul. Velká je umístěn vstup do komerčního parteru / část restaurace a dále vedlejší vstup pro personál.

4. Etapizace Projektů a Realizace stavby

Koncept:

Významnými činiteli pro Etapizaci projektu jsou

- a. Potřeba provedení základního archeologického výzkumu NPÚ Národním památkovým ústavem, analogicky s již provedeným výzkumem na sousedním pozemku projektu Nové Lauby, a zpracování výsledků do Projektu.
- b. Koordinace projektové přípravy a realizace se sousedním projektem Nové Lauby ideálně tak, aby doba výstavby obou staveb byla v součtu nejkratší možná a zatížení okolí minimální.

Předmětný Projekt Malé Lauby je realizačně samostatným a nevyžaduje žádnou podmiňující investici, s výjimkou lokální Přeložky trasování NN.

Předpokládána Etapizace:

- I. Archeologický výzkum (zajišťuje NPÚ) odhad 6-8 měsíců
- II. Zajištění stavebního povolení odhad 18 měsíců od počátku přípravy

- III. **Zajištění Dokumentace pro realizaci stavby a Výběr zhotovitele** odhad 8 měsíců od Etapy II.
- IV. **Realizace stavby v jedné stavební Etapě** odhad 30 měsíců
Stavba je navržena jako jediný celek na společné spodní stavbě 1 a 2 pp., který lze případně v nadzemní části 2np.-6np. rozdělit na dvě Etapy a) hlavní objekt Kliniky b) Bytový dům. Nicméně toto rozdělení nepředpokládáme, protože by zvýšilo celkové pořizovací náklady a částečně omezilo provoz dříve realizované Etapy.

5. **Nabídková cena**

Prohlašujeme, že za předmětné pozemky nabízené v záměru města k prodeji nabízíme

14.000.000,-Kč. (slovy čtrnáct milionů Korun českých)

6. **Finanční zdroje vč. věcného a finančního zajištění archeologického průzkumu**

Viz samostatná Příloha č.1

7. **Prohlášení o akceptaci podmínek statutárního města Ostravy uvedených v usnesení Zastupitelstva č. 2284/ZM1418/35**

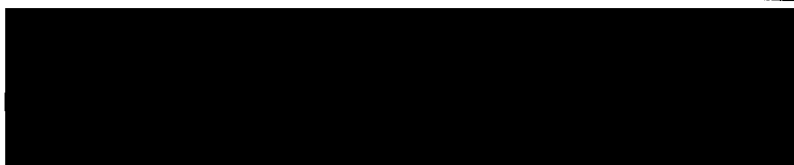
Prohlašuji, že akceptuji podmínky statutárního města Ostravy uvedených v usnesení Zastupitelstva č. 2284/ZM1418/35.

8. **Uvedení staveb případně potřebných pro realizaci na části p.č.159/1 dle geodetického zaměření ozn. jako 159/3**

Z dostupných podkladů vyplývá, že pro realizaci stavby bude potřeba přeložit / vymístit podzemní trasování sítí (NN, případně dalších) nacházejících se na vlastním stavebním pozemku. Přeloženy budou na sousední pozemky komunikací, včetně zmíněného pozemku dle geodetického zaměření ozn. jako 159/3.

V Ostravě dne 26.7.2018 jménem zájemce Laserové léčebné centrum s.r.o.

Jednatel



FUNKČNÍ ZÓNA	FUNKCE PODROBNĚ	ČISTÁ UŽITNÍ PLOCHA (m ²)		% poměr funkcí v rámci objektu
Wellnes	Wellnes	201	766	10%
	Restaurace	221		
	Kuchyň + sklady	164		
	Komerce	100		
	Wellnes zázemí	80		
Klinika	Kanceláře + zasedací místnost	252	1301	17%
	Zázemí klinika - lékaři a sestry	75		
	Zázemí ambulance	126		
	Zázemí klinika	296		
	Ambulance	253		
	Operační sály	88		
	Pooperační pokoje	88		
	Pokoje delší pobyt	121		
	Sesterna	24		
Ostatní	Recepce, společné prostory	310	1884	25%
	Komunikační jádra	593		
	Chodby	280		
	Ostatní zázemí mimo uvedené	701		
Hotel	Pokoje hotelové	455	821	11%
	Hotel zázemí	185		
	Hotel chodba	181		
Byty	Byty	948		
Garáže	Garáže	1926 (61 park. stání) (beze změny)		13%
Terasy	Terasy - střešní	249		21%
Celkem čistá podlažní plocha (bez teras)		7646		96,15%

Poznámka: Celkovou podlažní plochu je nutno redukovat o min. 10% pro potřeby strojovny TZB.

HPP	Klinika, Hotel	4682
	Společný suterén, Garáže	2835
	Bytový dům	1418

Objem	Klinika, Hotel	16273
	Společný suterén, Garáže	7939
	Bytový dům	4257

Prohlášení k financování investičního záměru společnosti **Laserové léčebné centrum s.r.o.**

Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, PSČ 150 57, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B: XXXVI, vložka 46, zastoupená oprávněnými níže podepsanými osobami (dále jen „Banka“) prohlašuje, že je jí známo, že společnost **Laserové léčebné centrum s.r.o.** IČ 25846426, se sídlem Velká 3051/17, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava (dále jen „Klient“) plánuje realizovat projekt označený „**POLYFUNKČNÍ DŮM – DOSTAVBA BLOKU, OSTRAVA ul. Velká - Klinika estetické medicíny, Ubytování (hotelového typu), Bydlení**“ (dále jen „Projekt“).

Banka dále prohlašuje:

- že se s Projektem seznámila a podrobila ho úvěrové analýze;
- že se seznámila s finanční situací Klienta;

Na základě výše uvedených skutečností Banka konstatuje, že je připravena vstoupit do jednání s Klientem ve věci financování Projektu. Uvažované financování (možný úvěrový limit po provedení úvěrové analýzy Klienta a projektu) má následující předpokládané parametry:

Druh a výše úvěru: *úcelový úvěr na financování výdajů na realizaci projektu ve výši maximálně 145 mil. Kč*

Účel úvěru: *výstavba polyfunkčního domu a bytového domu včetně podzemních parkovacích stání*

Splatnost úvěru: *31. 12. 2035*

Čerpání úvěru: *úcelově dle předložených daňových dokladů v souladu s účelem úvěru*

Splácení úvěru: *pravidelný lineární plán splácení*

Poskytnutí jakéhokoliv financování však vždy podléhá:

- schválení příslušnými orgány Banky;
- doložení finálního rozpočtu projektu
- kladnému posouzení konkrétního případu Bankou;
- uzavření úvěrové a související smluvní dokumentace mezi Bankou a Klientem;
- splnění všech smluvních podmínek ze strany Klienta.

Toto prohlášení se vydává pouze pro účely předložení nabídky Klienta na koupi pozemků parc. č. 155, pozemků parc. č. 156 a části pozemku parc. č. 159/1 o výměře 1 087m² včetně všech součástí a příslušenství vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava ve vlastnictví statutárního města Ostravy, nesvěřené městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Československá obchodní banka, a.s.

Ing. Monika Navrátková, ředitel pobočky firemního bankovníctví Ostrava
Ing. Monika Navrátková, firemní bankéř

Československá obchodní banka a.s.

V Ostrava den 17.7.2018



Československá obchodní banka, a.s.
702 00 Ostrava