

Město Šlapanice  
Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice  
k rukám místostarosty města, pana Mgr. Michala Klašky  
k rukám zastupitelů města

MěÚ Šlapanice  
Masarykovo náměstí 100/7  
Doručeno: 20.08.2019 11:08:18  
**KS-ČJ/64229-19/**  
listy: 1  
přílohy: 0



Šlapanice, 14.8.2019

### Návrh Zastupitelstvu města Šlapanice dle §16 2f) Zákona o obcích k Záměru 17/2019

Vážený pane místostarosto, vážení zastupitelé,  
jako skupina občanů bydlících ve Šlapanicích reagujeme na Záměr č. 17/2019 zveřejněný dne 28. 6. 2019 na Úřední desce města Šlapanice, týkající se směny a odprodeje pozemku města parc. č. 2943/69 investorům Šlapanice invest s.r.o. a Bela Property a.s..

Směna a navrhovaný odprodej investorovi v záměru **není pro město prospěšná** zejména z následujících důvodů:

Nevyužití možnosti vyššího zhodnocení pozemku:

- Cena byla stanovena podle znaleckého posudku, tržní cena by se vyšplhala daleko výš
- Existuje zájemce, který nabízí za tento pozemek značně vyšší cenu a již teď by mohl být pozemek lépe zhodnocen o to o několik milionů
- Pozemek má v lokalitě strategickou polohu vůči ostatním pozemkům, je hodnotnější
- Investor se odkoupením při směně obohatí o 5420 m<sup>2</sup> pozemku, který sám nemá, a město mu je nabízí jen a pouze za odhadní cenu - pro investora plocha pro 8-10 domů, zisk v milionech, město nic
- V záměru není jasně stanoveno, jakou celkovou cenu investor vlastně doplatí, zda 5450m<sup>2</sup> x 1561,- Kč/m<sup>2</sup> (8,5 mil.) nebo rozdíl celkových cen směňovaných pozemků (11,2 mil.)

Dle zákona o obcích není patrné jednání v souladu s ustanovením - *Majetek obce musí být využíván ....hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.*

Uvedený pozemek je výhodnější prodat než směnít

- Lokalita je určena pro výstavbu, stačí jen vypsát záměr
- Město je ve strategické výhodě - pozemek je klíčový pro pozemky dál, síť musí jít přes něj
- Pokud investor o pozemek stojí, může se pak přihlásit do soutěže a pozemek koupit, určitě tak město získá víc
- Pokud chce investor začít stavět, bude motivovaný pozemek získat za vyšší cenu
- Konkurence – již několik měsíců je zde další zájemce o tento pozemek. Opět záruka dosažení vyšší prodejní ceny

Znehodnocení směněného pozemku

- Investor by se dostal do strategické pozice vůči sceleným pozemkům
- Investor v záměru nemá povinnost zpřístupnit síť pro výstavbu na scelených pozemcích (chybí věcné břemeno)
- Město tak nechrání obecní majetek pro možnost prodeje scelených pozemků jiným zájemcům

- Investor bude okolnostmi zvýhodněn při prodeji, protože pozemky bez dostupných sítí budou pro jiné nepoužitelné
- Investor může celý směněný nebo část nově nabytého pozemku prodat za výhodnější cenu a bez dalších závazků k městu
- Investor může volně nakládat s pozemkem a prodejem může scelené pozemky izolovat od sítí
- Investor může stavět až bude chtít, scelené pozemky můžou zůstat bez dostupných sítí několik let, pozemky k výstavbě, dle územního plánu, budou nepoužitelné

#### Vyjádření výborů města

- Kontrolní výbor města směnu nedoporučil
- Finanční výbor města se směnou dosud nezabýval
- Finanční analýza je provedena pouze na pozemek města před směnou, není zde analýza na nově směněný menší pozemek a vyhodnocení v souvislosti a dopadem odprodeje 5450 m<sup>2</sup> investorovi za odhadní cenu

#### Scelení pozemků

- Město směnou a odprodejem zmenší svoje pozemky o 5450 m<sup>2</sup>
- Mezi pozemky investora je jeden soukromý pozemek, který by se směnou vyskytoval mezi scelenými pozemky města a stal se tak komplikací při dalším prodeji, výstavbě
- Pro scelené pozemky není připraven žádný konkrétní plán pro jejich efektivní využití
- Směna neřeší bytovou problematiku občanů. Namísto vypsání záměru na prodej město posouvá investora do strategické pozice
- Domy postavené investorem budou s velkou pravděpodobností pro většinu místních obyvatel finančně nedostupné

Dle zákona o obcích není patrné jednání v souladu s ustanovením – *Obec ... pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení ....*

#### Podpora bydlení

- Možnost využití lepšího nákladového modelu řešení realizace výstavby než komerčním investorem, tj. redukce zbytečných náklad bez přidané hodnoty a dalších poplatků
- Možnost realizace řešení výstavby s vyšší urbanistickou hodnotou a vysokou kulturou bydlení, s komunitním centrem, kterou podporuje odborná veřejnost včetně městského architekta
- Město využije lokalitu pro podporu potřeb dostupného bydlení pro občany
- Město získá více peněz, které bude moci použít na další projekty a jiné investice

**Dovolujeme si vás tedy požádat o přehodnocení záměru na směnu a o prodej předmětných pozemků. Žádáme o projednání na Radě města a také o projednání s veřejností odbornou (včetně městského architekta) i občanskou do termínu Zastupitelstva města, na kterém se bude tento záměr projednávat.**

Kontaktní osoba: [REDACTED]

S pozdravem níže podepsaní občané města Šlapanice