

## **Z á p i s   č. 3/13**

### **z mimořádného jednání Komise pro rozvoj a strategické plánování dne 3.4.2013**

Přítomni : Ing. Tomáš Hampl, Mgr. Ondřej Petrovský, Ing. Ivan Macháček, prof. Ing. Ondřej Novák CSc., Mgr. Michael Otta, Ing. Jiří Mejsnar, Ing. Martin Procházka, Ing. Jaroslav Zámečník, Ing. Robert Korselt, Jan Čmuchaček, Ing. Dana Štefanová, Ing. Michal Vereščák

Omluveni : Ing. Jiří Veselka MBA, Ing. Martin Dušek, Ing. Jaroslav Morávek,

#### **Program mimořádného jednání komise :**

1. Výstaviště Masarykova ul. – návrh dalšího postupu využití areálu
2. Letiště Liberec – návrh dalšího postupu

Body programu byly stanoveny již na jednání komise dne 18.3.2013 a podklady k nim připravil Ing. Hampl – jednání mimořádné komise bylo svoláno za účelem přijetí stanovisek k oběma těmto bodům.

Současně Ing. Hampl uvedl, že pokud komise přijme v této věci stanovisko je připraven je zpracovat a předložit k projednání radě města.

#### **ad 1. Výstaviště Masarykova ul. – návrh dalšího postupu využití areálu**

Ing. Hampl v souladu s postoupeným materiálem znovu stručně shrnul, jaké vidí možnosti dalšího postupu směřující k využití areálu Výstaviště Masarykova ul.:

1. Rozhodnout se, jak by areál měl být v budoucnu využit
2. Stanovit podmínky zastavitelnosti (pokud bude areál určen k zastavení), příp. architektonické řešení jako podmínky pro výběrové řízení na prodej pozemků (pokud by investorem záměru na využití bylo město, pak tyto podmínky doplnit tak, by se daly použít jako investiční záměr
3. Vhodným způsobem prezentovat prodej areálu s cílem oslovit co nejširší okruh potenciálních zájemců o koupi (v případě, že areál bude určen k prodeji)

Pro naplnění bodu 1. je garantem navržen odbor strategického rozvoje a dotací ve spolupráci s odborem hlavního architekta. Výstupem by měl být materiál, ve kterém budou popsány :

- nepřijatelné typy záměrů a aktivit,
- specifikace základních omezení a limitů v území,
- způsob, jakým budou hledány možnosti využití (pokud bude vypsána soutěž na záměr, pak popsat, jak má být specifikován předkládaný záměr)

V úvodu diskuze Prof. Ing. Novák seznámil komisi s názorem Ing. arch. Suchomela - pokud město neví, jak naložit s touto lokalitou, je lepší ji zatím nechat být, nedělat nic, ponechat ji v rezervě.

K tomuto názoru se připojil Ing. Mejsnar s tím, že by stálo za to zvážit případné demolice stávajících objektů, tzn. území vyčistit, připravit pro jeho budoucí funkci a zatím jej využít např. jen pro zeleň.

Ing. Vereščák – přiklání se k rozhodnutí o nové funkci pozemku – náklady na demolici následně lze zahrnout i do nějakého dotačního titulu, případně k tíži kupujícího. Základní rozhodnutí by však mělo být, jestli město pozemek bude vlastnit nebo ne.

Ing. Korselt – jednou z možností je pokusit se stávající areál zatím využít pro nějaký jiný účel – jako příklad uvedl Wannieck Galerii, kdy z důvodu ukončení nájemní smlouvy je Wannieck Gallery dočasně uzavřena. V tuto chvíli probíhá vyklízení prostor a přesouvání celé sbírky. Výpověď nájemní smlouvy znamená likvidaci významné galerie, která funguje od roku 2006, a která svou činností prezentovala české a zahraniční výtvarné umění na vysoké úrovni.

*Pozn. zapisovatele: prostor galerie vlastní stoprocentní městská společnost Brna a galerii vypověděli nájem, protože byl problém s placením nájemného 150 tis měsíčně!*

Ing. Hampl – při myšlence na možné využití této lokality jej vždy napadne bytová výstavba, ale s tím souvisí i myšlenka způsobu ošetření, aby tato bytová výstavba byla skutečně pěkná....

Navázal pan Čmuhálek otázkou, zda lze investorovi stanovit podmínky...

Ing. Hampl – ano a je známo, že zejména zahraniční investoři jsou připraveni na plnění dalších podmínek, ale města to neumí dostatečně využívat.

Doplnil Ing. Verešák – omezující podmínky ovlivňují cenu pozemku...

Z navazující diskuze vyplynulo, že pro dané území by neměla být rozhodující pouze cena, ale to, co na něm v budoucnu vznikne, tzn. analyzovat všechny možnosti v tomto území a zejména se pak jedná o rozhodnutí, zda areál má nebo nemá zůstat ve vlastnictví města.

V závěru diskuze Ing. Hampl informoval členy komise o tom, že zastupitelstvo města na svém zasedání dne 28.3.2013 schválilo podnět na pořízení strategických změn územního plánu u vytipovaných lokalit (změna územního plánu č. 71).

Na dotaz Mgr. Otty týkající se funkčního využití předmětných pozemků Ing. Hampl uvedl, že materiál byl schválen bez uvedení funkčního využití, které by však mělo být co nejuniverzálnější (u areálu LVT se např. jedná o funkci území smíšené městské).

Původní návrh usnesení byl po doplnění schválen v následujícím znění : (pro : 10, proti : 0)

### **Usnesení č. 9/2013 :**

*Komise pro rozvoj a strategické plánování doporučuje radě města:*

- a) před prodejem pozemků v areálu Výstaviště Masarykova ul. rozhodnout, k jakému účelu by měl být tento areál v budoucnu využit a zda má nebo nemá zůstat ve vlastnictví Statutárního města Liberec*
- b) pro rozhodnutí, jakým způsobem využít areál Výstaviště Masarykova ul. prostřednictvím vhodného garanta (odbor strategického rozvoje a dotací) navrhnout vhodný postup, jak zajistit podklady pro toto rozhodnutí*

## **ad 2. Letiště Liberec – návrh dalšího postupu**

Ing. Hampl opět, v souladu s postoupeným materiálem, stručně shrnul jaké vidí možnosti dalšího postupu. Současně uvedl, že za zcela prioritní cíl považuje „zajistit dostatek relevantních informací, na základě kterých budou moci orgány města zodpovědně rozhodnout o využití areálu“.

Návrh postupu je následující:

1. Stanovit postup vč. harmonogramu, jakým způsobem může být změněno funkční využití pozemků Letiště Liberec pro jiné, neletecké využití (zrušení letiště)
2. Připravit rozvahu, jakým jiným způsobem by letiště mohlo být využito. Tato rozvaha bude obsahovat:
  - a. technické řešení,

- b. předpokládané náklady na vybudování infrastruktury,
  - c. předpokládaný příjem z prodeje
  - d. harmonogram výstavby a prodeje vč. odhadu cash flow
  - e. prodejnost pozemků při novém využití, včetně analýzy trhu, poptávky, prodejních cen
3. Vést další jednání se společností CZECHVISION holding a.s. ohledně jejich záměru se cílem zjistit více informací o způsobu využití Letiště Liberec, ale i o synergických efektech celého jejich projektu v Liberec

Ing. Vereščík informoval o tom, že otázkou letiště se již rada města zabývala a jejím výstupem je, že tuto problematiku přidělila do gesce náměstka primátorky pana Lukáše Martina a odboru strategického rozvoje a dotací.

Další materiál bude rada města projednávat na svém zasedání dne 16.4.2013 a na základě předložených získaných informací by měla rozhodnout jak dál - nejdříve je tedy „ve hře“ bod č. 3, tj. jednání se zájemcem, společností CZECHVISION Holding a.s. Pokud se rada města rozhodne v jednáních pokračovat, bude následovat jmenování pracovní skupiny.

Následná diskuze byla orientována hlavně na zájemce, společnost CZECHVISION holding a.s. - konstatování, že je s ní spojeno hodně otazníků, což je dáno i tím, že akcie společnosti jsou na doručitele, společnost nemá výrobní historii. Celkově zatím převládají spíše negativní informace, proto je nutné získat všechny dostupné informace (tj. např. i včetně dotazu u všech samospráv, se kterými tato firma již v minulosti jednala) a pak vedle sebe postavit jak rizika, tak i výhody.

Ze strany komise byla znovu zdůrazněna nutnost zejména maximální právní ochrany všech případných smluvních dokumentů a minimalizovat tak obavy města ve vztahu jeho vlastnictví k pozemkům.

V další diskusi bylo jednáno o bodu 1. a bodu 2. a – e. Shoda přítomných na bodě 1., zejména pak jeho prověření na Úřadu pro civilní letectví a doporučení bodem 2. týkající se analýzy trhu se zabývat až teprve podle výsledku bodů 1. a 3.

Ing. Zámečník – doporučil prověřit privatizační projekt z roku 1992, zda neobsahuje podmínku založení akciové společnosti, do které budou pozemky vloženy – tato možnost byla označena jako prioritní a úkolem toto zjistit byla pověřena Ing. Štefanová, odbor strategického rozvoje a dotací.

Ing. Štefanová informovala, že na základě projednání v radě města vyzvala z pověření náměstka Lukáše společnost CZECHVISION Holding a.s. k doložení:

- Návrhu smlouvy o spolupráci mezi Statutárním městem Liberec a CZECHVISION Holding a.s.
- Harmonogramu aktivit a návrhů potřebné součinnosti města
- Studie proveditelnosti záměru (popis projektu vč. výchozího stavu, podkladů a cílů, technická analýza, tržní analýza, odhad nákladů, ekonomická analýza, finanční analýza vč. koncepce provozování, soc. ekonomická analýza, institucionální analýza, analýza z hlediska ŽP...)
- Detailního popisu finanční transakce a vztahy SML

a to do 12.4.2013 tak, aby mohla být předložena informace radě města 16.4.2013.

Ing. Hampl – důležitý je osobní kontakt – doporučil spojit se s někým na pracovní úrovni.

Dále bylo hovořeno k otázce referenda na prodej či neprodej letiště – vzhledem k tomu, že se jeho konání spojuje s konáním voleb, je otázkou, zda město do té doby může s pozemky letiště nakládat.

K návrhu Mgr. Petrovského týkající se přizvání zástupců CZECHVISION Holding a.s. do komise Ing. Hampl uvedl, že toto je možné, ale až podle výsledku jednání rady města dne 16.4.2013.

**Usnesení č. 10/2013 :**

*Komise pro rozvoj a strategické plánování doporučuje radě města:*

- 1. Stanovit postup vč. harmonogramu, jakým způsobem může být změněno funkční využití pozemků Letiště Liberec pro jiné, neletecké využití (zrušení letiště)*
- 2. vést další jednání se společností Czechvision holding a.s. ohledně jejich záměru s cílem zjistit více informací o způsobu využití Letiště Liberec, ale i o synergických efektech celého jejich projektu v Liberci a tyto výstupy následně předkládat do komise.*

**Termín dalšího zasedání komise :**

**15.4.2013 v 15,00 hod v zasedací místnosti č. 10**

Liberec dne : 4.4.2013  
Zapsala : Salomonová Dagmar  
tajemnice komise

Ing. Tomáš H a m p l v.r.  
předseda komise