



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

10. zasedání zastupitelstva města dne: 28.11.2019

Bod pořadu jednání: 13

Příležitost statutárního města Liberec ke znovunabytí velmi cenných pozemků v oblasti „Papírového náměstí“ a pozemků u LVT

Stručný obsah: Jedná se o směnu pozemků a staveb v užším centru města Liberec ve vlastnictví spol. SYNER Group a.s. (pozemky o celkové výměře 6 935 m², stavba čp. 271, 4x garáž), vše k. ú. Liberec, za zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1 o výměře cca 24 000 m² v k. ú. Kunratice u Liberce ve vlastnictví města.

MML, Odbor majetkové správy

Zpracoval: Roncová Ivana - vedoucí oddělení majetkové evidence a dispozic

Schválil: Roncová Ivana - vedoucí oddělení majetkové evidence a dispozic
Schejbal Jaroslav, Ing. - vedoucí odboru majetkové správy

Projednáno: Rada města dne 5. 11. 2019

**Projednat ve
výboru ZM:** Finanční výbor

Předkládá: Zámečník Jaroslav, Ing., CSc. v. r. - primátor statutárního města Liberec

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

záměr směny pozemků p. č. **313/2** o výměře 920 m², ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, p. č. **315** o výměře 501 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **316/1** o výměře 269 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **316/2** o výměře 48 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **317/1** o výměře 224 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **317/2** o výměře 20 m², zastavěná plocha a nádvoří – garáž (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), p. č. **317/3** o výměře 19 m², zastavěná plocha a nádvoří – garáž (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), p. č. **317/4** o výměře 20 m², zastavěná plocha a nádvoří – garáž (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), p. č. **318** o výměře 21 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **319** o výměře 512 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **320** o výměře 115 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **321/1** o výměře 127 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **321/2** o výměře 15 m², ostatní plocha – manipulační plocha, p. č. **323** o výměře 530 m², zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, p. č. **1628** o výměře 235 m², zastavěná plocha a nádvoří – č. p. 271 (součástí pozemku je stavba – Liberec III – Jeřáb, č. p. 271, prům. objekt), p. č. **1629/1** o výměře 1 927 m², zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, p. č. **1629/2** o výměře 19 m², zastavěná plocha a nádvoří – garáž (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), p. č. **1632** o výměře 438 m², zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, p. č. **1633** o výměře 383 m², zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, p. č. **2487/1** o výměře 251 m², zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, p. č. **2489/1** o výměře 236 m², zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, p. č. **5981/2** o výměře 107 m², ostatní plocha – ostatní komunikace, vše v **k. ú. Liberec**, o celkové výměře 6 935 m², ve vlastnictví: **SYNER Group a.s.**, IČ: 27334121, Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV – Perštýn, za zastavitelnou část pozemku p. č. **159/1** o výměře cca 24 000 m², **k. ú. Kunratice u Liberce**, ve vlastnictví: **statutární město Liberec**, IČ: 00262978, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1, s doplatkem, za cenu dle znaleckého posudku.

ukládá

zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací

P: Zámečník Jaroslav, Ing., CSc. - primátor statutárního města Liberec
T: 30.04.2020

Důvodová zpráva:

Směna pozemků a staveb v užším centru města Liberec ve vlastnictví spol. SYNER Group a.s. (pozemky o celkové výměře 6 935 m², stavba čp. 271, 4x garáž), vše k. ú. Liberec, za zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1 o výměře cca 24 000 m² v k. ú. Kunratice u Liberce ve vlastnictví města. Cenu pozemků včetně staveb do směny nelze předem odhadnout, bude stanovena na základě znaleckých posudků.

V pracovní skupině všechny odbory města se záměrem směny souhlasily. Odbor ekologie a veřejného prostoru upozornil na skutečnost, že nabytí pozemků by znamenalo navýšení výměry pravidelné údržby, a s tím souvisejících finančních prostředků. Odbor životního prostředí upozornil na omezené nakládání s ohledem na zájmy chráněné lesním a vodním zákonem.

Vyjádření KANCELÁŘE ARCHITEKTURY MĚSTA:

Popis lokalit:

Lokalita kolem „Papírového náměstí“, Lucemburské ulice, Široké ulice, Barvířské ulice.

Jedná se o jednu z nejcennějších lokalit v samém srdci města Liberec. Patří mezi základní identitární místa v krajském městě. Spoluvytváří svým charakterem jedinečnou urbanisticky rostlou strukturu. Žádnou takovou podobnou čtvrť již Liberec nemá. Dalo by se s nadsázkou říci, že se jedná o „pražskou Malou Stranu“ Liberce. Je to území s obrovským geniem loci a potenciálem, jehož kvalitní využití zvýší výrazně atraktivitu centra a města pro všechny obyvatele i turisty.

Pestrá polyfunkčnost, rozmanitost a zahuštění zástavby ožíví a přirozeně naváže na pěší obchodní trasy a na jižní terasy, umožňující budoucí rekreaci. Pro město je strategické vlastnit v této lokalitě pozemky z těchto důvodů:

- Jedná se o historickou centrální část města se strategickou polohou v blízkosti hlavních náměstí, ovlivňující výrazně charakter a identitu města Liberce.
- Z hlediska koncepčního rozvoje je pro město hlavní prioritou zahušťování města v samém centru.
- Jedná se o lokalitu definovanou novým územním plánem jako plochy centrální s možnou intenzivní zástavbou - území bude prověřeno územní studií
- Jedná se o plně polyfunkční prostředí z hlediska potřeb města – obchodní, pracovní, kulturní příležitosti – možnost vybudování SOHO. – malé kreativní dílny, co-working, vývojové dílny, Tatrhy)
- Směna je pro SML výhodná, protože získá důležité pozemky v centru města, kde bude město, jako vlastník, moci přímo ovlivnit podobu budoucí zástavby a rozvoj lokality.
- Lokalitu je dle jejího charakteru potřeba zastavovat postupně z hlediska času. Což je pro město z ekonomického i urbanistického pohledu jednoznačně výhodné
- Místo s potenciálem pro mladé, inovativní, kreativní obyvatele – výrazně to zvyšuje atraktivitu i konkurenceschopnost Liberce nabídnout výhodné bydlení pro tento segment obyvatel.
- Připravenost stávající infrastruktury pro možné využití území
- Možnost města zastavovat území formou dostupného bydlení – čerpání dotací na potřebné investice, zvýšení počtu atraktivních bytů pro segment vyšší vzdělané vrstvy (lékaři, učitelé, vědci) naplňování odpovídajících indikátorů pro dostupným bydlení v dalším období, zlepšení regulované bytové politiky města.
- Využití stávající, již vybudované infrastruktury, výborné napojení na existující skelet veřejné dopravy, vybudovanou cyklo dopravu, vzniká koncept města krátkých vzdáleností
- V lokalitě byly nedávno rekonstruovány stávající kapacitní sítě – snížení ekonomických nákladů na budování nových sítí a rekonstrukci stávajících.
- Využití částečně stávajících ploch na dočasné uspokojení parkování v samotném centru města. Finanční zisky z parkování. Odhad počtu míst min. cca 85 stání.
- Možnost výstavby v proluce – možnost výstavby s výjimkami (hustější zástavba)
- Odhad celkové kapacity bytů na městem získaných pozemcích je cca 250 bytů pro cca 700 obyvatel.

- Získání pozemků pro budoucí vedení tramvajové trati (koridoru) – viz. nový územní plán - snížení budoucích nákladů na výkup drahých pozemků v centru města.
- Zcelení městských pozemků podél Barvířské ulice, Široké ulice – možnost vybudování plánované ulice spojující výše zmíněné ulice – viz nový územní plán – snížení nákladů na výkup pozemků
- Využití stávající továrny RAF na prostor pro mladé kreativní umělce, galerie současného umění (výstava UMPRUM PRAHA), pronájem umělecké dílny).
- Díky projektové přípravě města a nastavení pravidel výstavby v této lokalitě se dá využívat i soukromých prostředků k výstavbě formou např. PPP projektů, vstupem nebo vkladem města do projektu s připravenou projektovou přípravou a hodnotou pozemku – za tyto vklady je možné získat do vlastnictví určité procento bytového fondu – např. výstavba na PRAZE 6...atd.
- Postupná eliminace nežádoucích sociálních jevů

Lokalita u LVT

- Jedná se o důležité pozemky vzhledem k přístupu do Technického muzea Liberec z centra města – Významný před prostor Tržního náměstí, Technického muzea – vznik zóny volnočasových aktivit
- Důležité pozemky pro vybudování plánované blokované tramvajové smyčky – napojení Technického muzea na kolejovou dopravu – snížení nákladů na potřebné výkupy pozemků pro tramvajovou trať

Lokalita Kunratická

- Nejedná se o tak významný pozemek ze strategického hlediska města
- Neexistence vybudovaných infrastruktur, veřejných prostranství, sociálního zázemí, sítí, občanské vybavenosti
- Velké náklady na spolupodílení se města na možné budoucí výstavbě v této lokalitě
- Jednodušší řízení a management z hlediska výstavby pro jednotlivé aktéry v území
- Není to urbanistická ani ekonomická priorita města z hlediska nové výstavby

Postup při přípravě území

- Záměrem odboru KAM je vznik urbanistické regulérní otevřené/kombinované soutěže 02/2020, na základě které vznikne ucelený plán rozvoje území (územní studie), která bude součástí podkladů územního plánu. Pozemky v majetku města jsou pak cestou, jak zástavbu v území skutečně ovlivnit, jak prostorově, funkčně i ekonomicky.
- Území bude mít přesně stanovená pravidla zástavby, etapizace zástavby, ekonomicky udržitelný rozvoj, stanoven rámec rozvoje
- Postupné zajišťování projektové přípravy na jednotlivé parcely – využití dotačních titulů od státu na výstavbu dostupného bydlení, postupná zástavba lokality. Výstavba po parcelách.
- Díky postupnému zastavování dojde k odstranění možných nežádoucích urbanistických jevů - asanace, či nevhodné výstavbě s neodpovídajícím měřítkem, vznikne rozmanitá čtvrť – dle její identity a historického charakteru – viz např. Masarykova

Přílohy:

Popis majetkoprávní operace

Popis majetkoprávní operace:

kat. území: Liberec

**soubor pozemků o celkové výměře 6935 m²,
stavba čp. 271, 4x garáž
ve vlastnictví SYNER Group a.s.**

za

kat. území: Kunratice u Liberce

**část pozemku p. č. 159/1
ve vlastnictví města**

zpracovala: Mgr. Eva Bulířová
kontrolovala: I. Roncová

druh pozemku: viz. tabulka
za
p. č. 159/1 (orná půda)

ochrana: pozemky a budovy v památkové zóně, zemědělský půdní fond

důvod předložení: podnět ze strany města – Kancelář architektury města

záměr: směna pozemků

využití dle územ. plánu: pozemky ve vlastnictví spol. SYNER Group a.s. – vesměs v přestavbových polyfunkčních plochách bydlení městského
za
zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1 ve vlastnictví města – v návrhových zastavitelných polyfunkčních plochách bydlení městského

závazky a břemena: SOSB – ČEZ Distribuce a.s., O2 Czech Republic a.s.

pronájem pozemku: Dymáček Miroslav, Kotek Jan a Jiří, Krzyszek Petr, Louda Václav, Loudovi Petr a Helena, Miler Petr, Kumpovi Petr a Miroslava, ŘSD (výpůjčka)

zákonná úprava: § 2184 Občanského zákoníku

výměra: pozemky v k. ú. Liberec, stavba čp. 271, 4 x garáž – celková výměra 6 935 m²
za
zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1 ve vlastnictví města – cca 24 000 m²

Pozemky a stavby ve vlastnictví spol. SYNER Group a.s., k.ú. Liberec

parcelní číslo	výměra	druh pozemku	způsob využití
313/2	920	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
315	501	ostatní plocha	manipulační plocha
316/1	269	ostatní plocha	manipulační plocha
316/2	48	ostatní plocha	manipulační plocha
317/1	224	ostatní plocha	manipulační plocha
317/2	20	zastavěná plocha a nádvoří	garáž
317/3	19	zastavěná plocha a nádvoří	garáž
317/4	20	zastavěná plocha a nádvoří	garáž
318	21	ostatní plocha	manipulační plocha
319	512	ostatní plocha	manipulační plocha
320	115	ostatní plocha	manipulační plocha

321/1	127	ostatní plocha	manipulační plocha
321/2	15	ostatní plocha	manipulační plocha
323	530	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1628	235	zastavěná plocha a nádvoří	čp. 271, prům. obj.
1629/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1629/2	17	zastavěná plocha a nádvoří	garáž
1632	438	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1633	383	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
2487/1	251	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
2489/1	236	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
5981/2	107	ostatní plocha	ostatní komunikace
celkem	6 935		

Pozemek ve vlastnictví SML, k.ú. Kunratice u Liberce

parcelní číslo	výměra	druh pozemku	způsob využití
159/1 – zastavitelná část (po oddělení zpevněných cest)	cca 24 000	orná půda	

cena: pozemky v k. ú. Liberec ve vlastnictví spol. SYNER Group a.s. o celkové výměře 6935 m², stavba čp. 271, 4x garáž

cena dle znaleckého posudku:

za

zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1 ve vlastnictví města o výměře cca 24 000 m²

cena dle znaleckého posudku:

Doplatek ve výši: ,- Kč

Stanovisko PS: 30. 9. 2019

dílčí stanoviska: ÚP: souhlas

AM: souhlas

SR: souhlas

SM: souhlas

EP: souhlas; upozorňujeme, že nabytí těchto pozemků by znamenalo navýšení výměry pravidelné údržby a s tím souvisejících finančních prostředků, které jsou již v tuto chvíli nedostačující. Pozemek v k. ú. Kunratice u Liberce je zařazen do intenzivní třídy IT4 (provádění seče 2x za sezónu bez sběru pokosené hmoty). Veškeré pozemky v k. ú. Liberec, jež jsou předmětem směny, by bylo nutné zařadit do intenzivní třídy IT1 (provádění pravidelné seče 7x za sezónu se sběrem), popř. do chemického ošetření v případě pozemků v okolí Papírového nám. (pozemky se šterkovým povrchem). Navíc pozemky v centru města jsou dlouhodobě zanedbané s nutností provedení četných probírek náletových dřevin, ale především dřevin ve zhoršeném zdravotním stavu. Na pozemcích v k. ú. Liberec se v některých případech nachází zcela nevyhovující příslušenství, které by bylo nutné bezodkladně odstranit, zabezpečit či zcela vyměnit. Na předmětných pozemcích se dále opakovaně vytváří černé skládky komunálního odpadu, takže navýšení finančních prostředků by bylo nutné i na odklizení tohoto odpadu.

SK: souhlas

OS: souhlas

ZP: *z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem:* souhlasíme, ale doporučujeme informovat žadatele o skutečnosti, že se pozemek nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa a s tím související povinnosti získání souhlasu s jakoukoli stavbou na tomto pozemku dle § 14 odst. 2 lesního zákona.

z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem: souhlasíme, upozorňujeme, že se záměr nachází v ochranném pásmu vodovodního řadu, příp. kanalizační stoky; provádět zemní práce, stavby, umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k těmto sítím nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování je možné jen s písemným souhlasem jejich vlastníka, popř. provozovatele. Dále upozorňujeme na to, že se záměr nachází

v záplavovém území vodního toku Lužická Nisa (IDVT – 10100061) ve správě Povodí Labe, státní podnik; případné umístování staveb nebo zařízení a jiné činnosti na daném pozemku budou podmíněny souhlasem vodoprávního úřadu dle § 17 vodního zákona. V aktivní zóně záplavového území vodního toku (p. č. 1629/1 a 1629/2) se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

OD: souhlas

DOPORUČENÍ MSMA:

Odbor majetkové správy, oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** záměr směny pozemků (včetně stavby čp. 271 a čtyř garáží), k. ú. Liberec, v soukromém vlastnictví, za zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1, k. ú. Kunratice u Liberce, ve vlastnictví města.

NÁVRH USNESENÍ RM:

Rada města Liberec dne 19. 11. 2019 **souhlasí** se záměrem směny pozemků p. č. 313/2, 315, 316/1, 316/2, 317/1, 317/2 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 317/3 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 317/4 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 318, 319, 320, 321/1, 321/2, 323, 1628 (součástí pozemku je stavba – čp. 271), 1629/1, 1629/2 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 1632, 1633, 2487/1, 2489/1, 5981/2 o celkové výměře 6935 m², k. ú. Liberec, ve vlastnictví: SYNER Group a.s., IČ: 27334121, Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV – Perštýn, za zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1 o výměře cca 24 000 m², k. ú. Kunratice u Liberce, ve vlastnictví: statutární město Liberec, IČ: 00262978, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1, s doplatkem, za cenu dle znaleckého posudku.

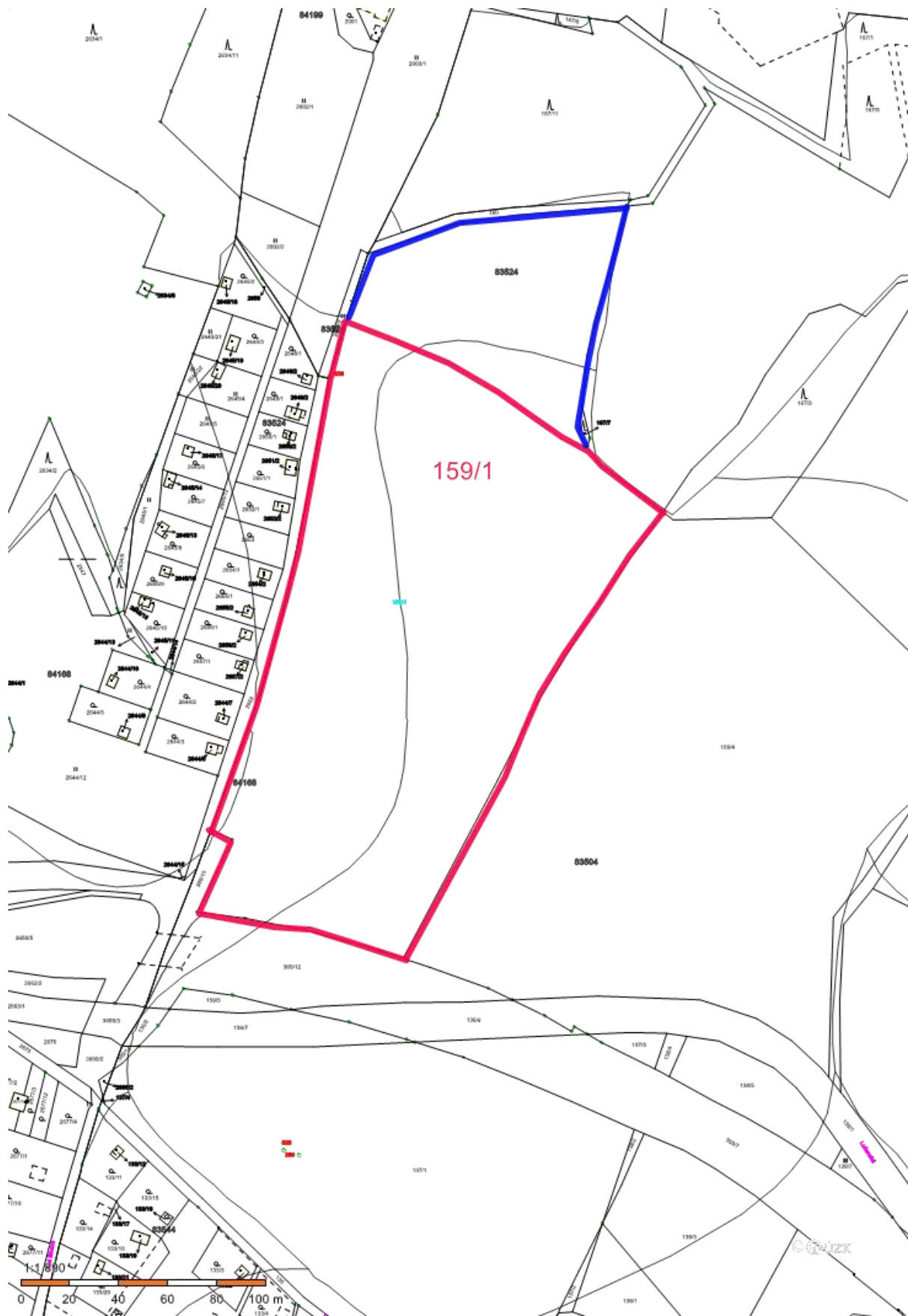
NÁVRH USNESENÍ FV:

Finanční výbor dne 27. 11. 2019 **doporučuje** směnu pozemků p. č. 313/2, 315, 316/1, 316/2, 317/1, 317/2 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 317/3 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 317/4 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 318, 319, 320, 321/1, 321/2, 323, 1628 (součástí pozemku je stavba – čp. 271), 1629/1, 1629/2 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 1632, 1633, 2487/1, 2489/1, 5981/2 o celkové výměře 6935 m², k. ú. Liberec, ve vlastnictví: SYNER Group a.s., IČ: 27334121, Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV – Perštýn, za zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1 o výměře cca 24 000 m², k. ú. Kunratice u Liberce, ve vlastnictví: statutární město Liberec, IČ: 00262978, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1, s doplatkem, za cenu dle znaleckého posudku.

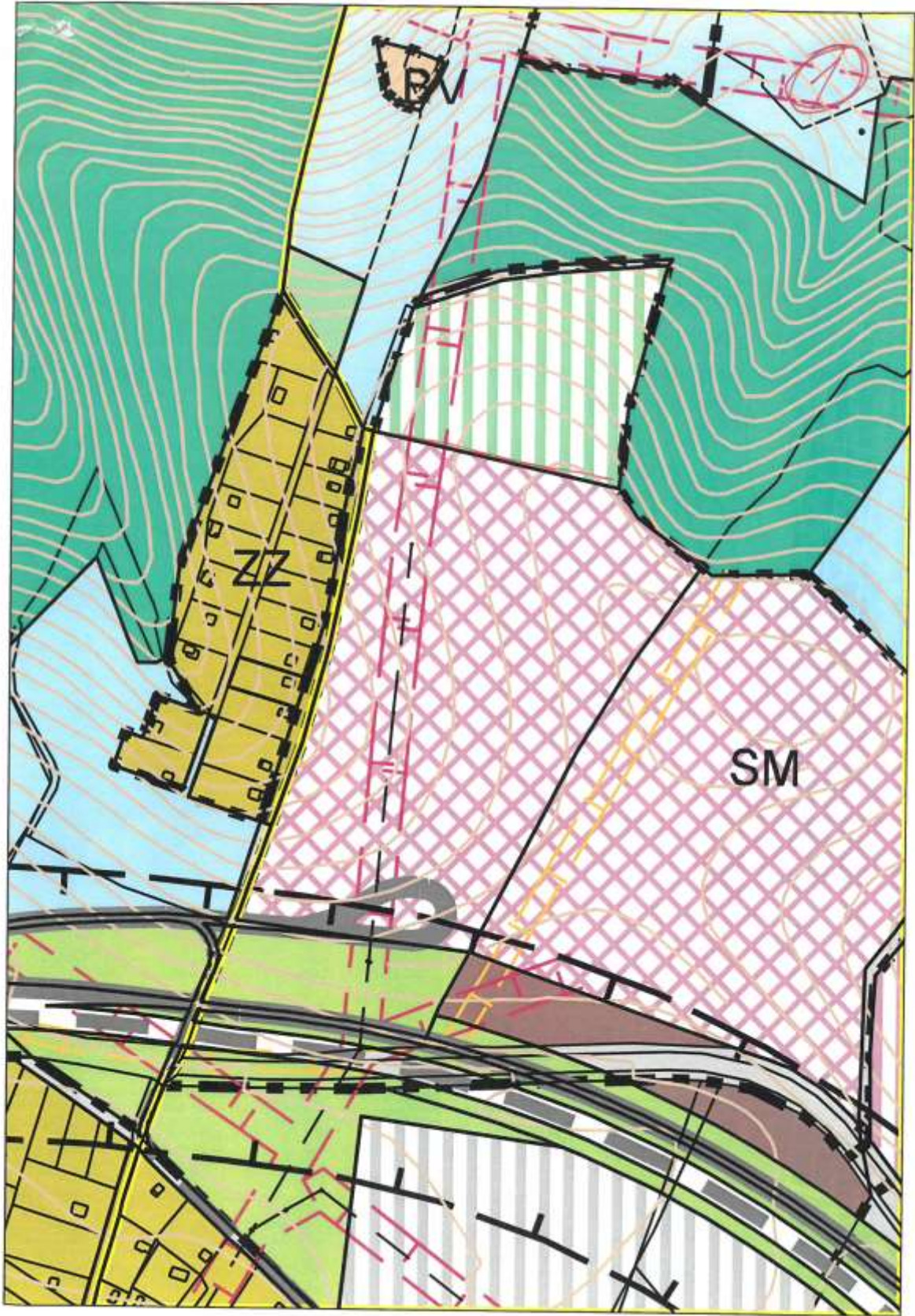
NÁVRH USNESENÍ ZM:

Zastupitelstvo města Liberec dne 28. 11. 2019 **schvaluje** směnu pozemků p. č. 313/2, 315, 316/1, 316/2, 317/1, 317/2 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 317/3 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 317/4 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 318, 319, 320, 321/1, 321/2, 323, 1628 (součástí pozemku je stavba – čp. 271), 1629/1, 1629/2 (součástí pozemku je stavba bez čp/če – garáž), 1632, 1633, 2487/1, 2489/1, 5981/2 o celkové výměře 6935 m², k. ú. Liberec, ve vlastnictví: SYNER Group a.s., IČ: 27334121, Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV – Perštýn, za zastavitelnou část pozemku p. č. 159/1 o výměře cca 24 000 m², k. ú. Kunratice u Liberce, ve vlastnictví: statutární město Liberec, IČ: 00262978, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1, s doplatkem, za cenu dle znaleckého posudku.

Pozemek ve vlastnictví města (p. č. 159/1, k. ú. Kunratice u Liberce) – červená část





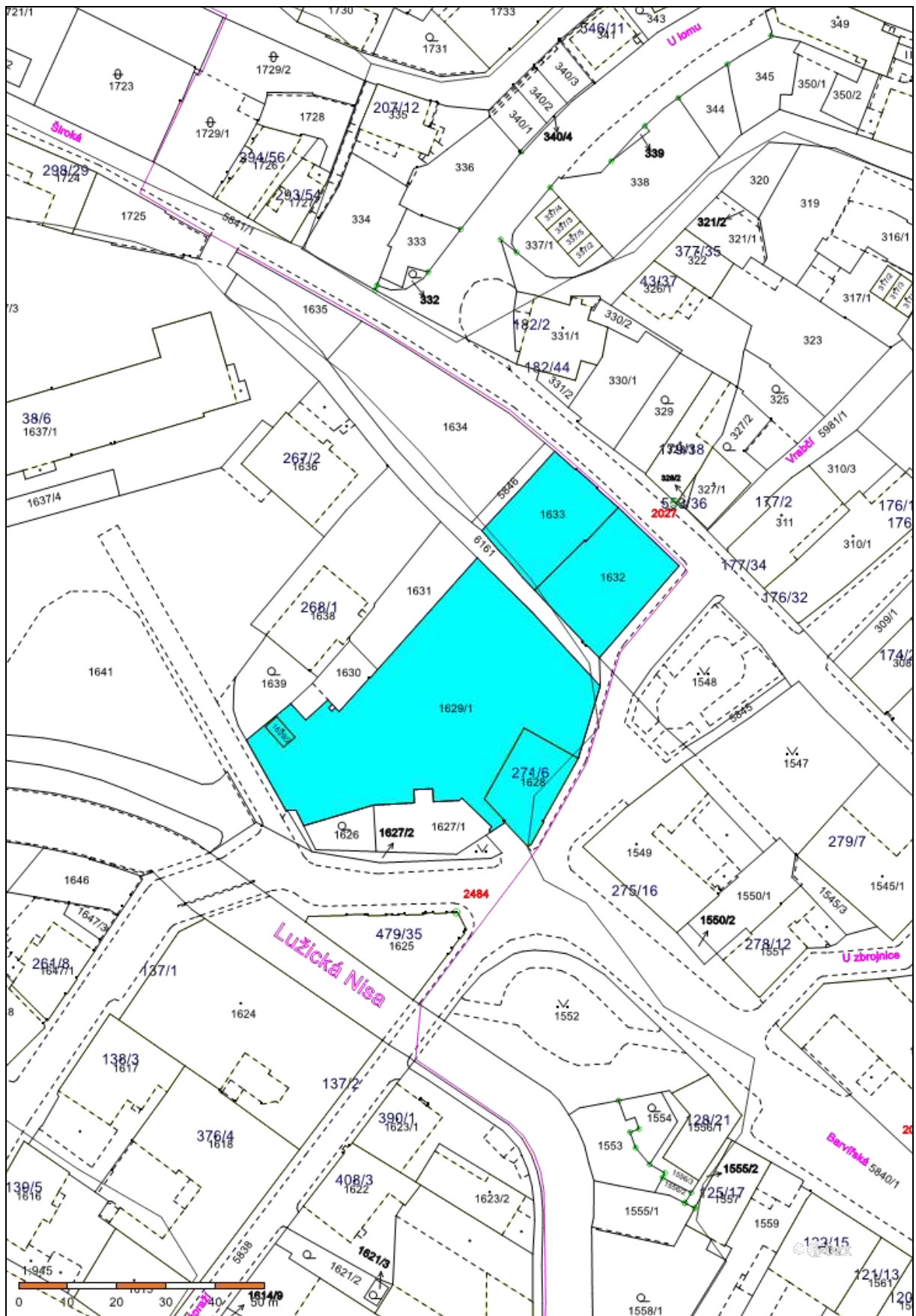


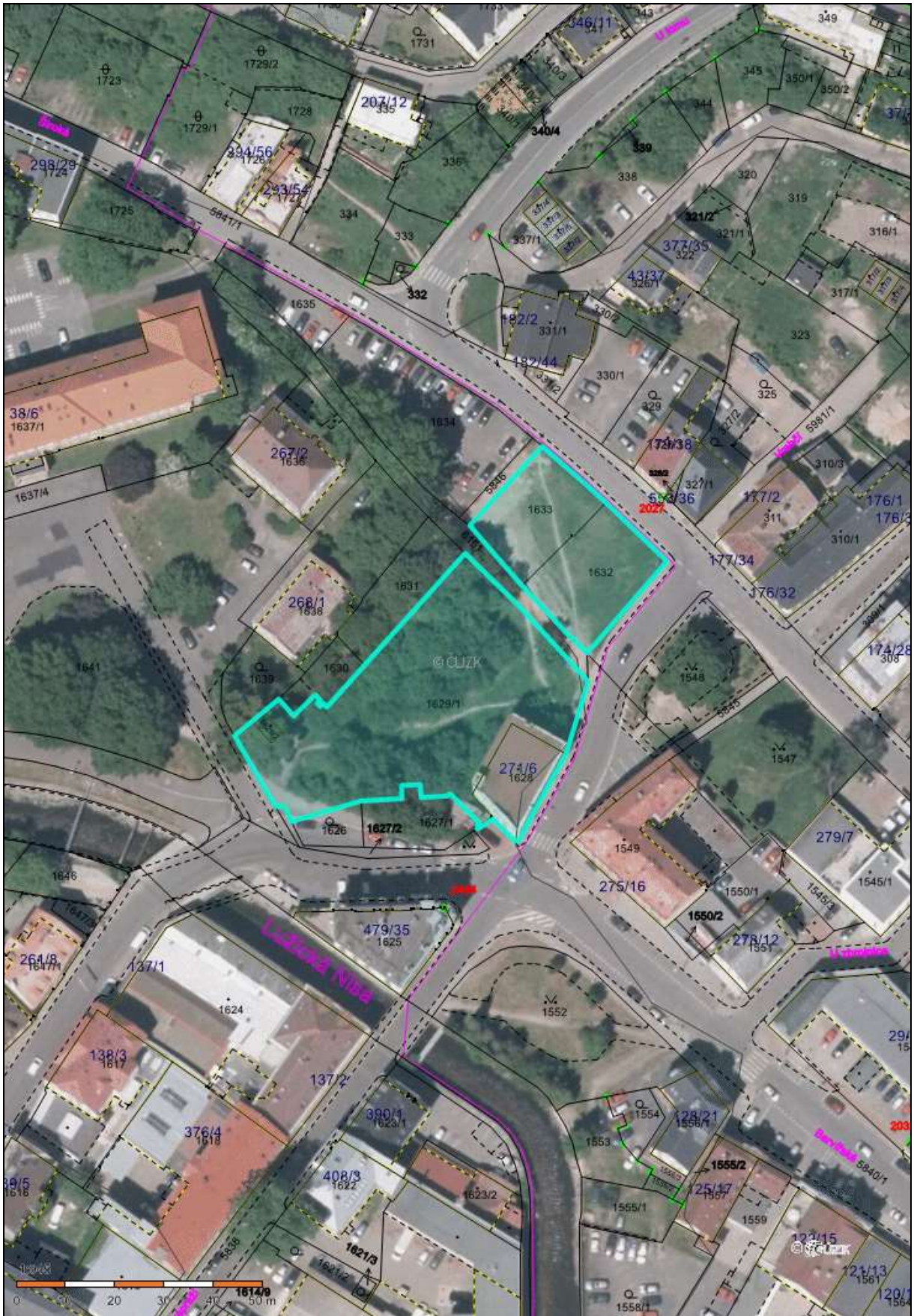






Pozemky ve vlastnictví spol. SYNER Group a.s. – Resslerova ul. a Široká ul.









Pozemky ve vlastnictví spol. SYNER Group a.s. – Šamánkova ul.

