

na zařazení do programu zasedání Zastupitelstva města Poličky
konaného dne 25. února 2021

**Název: Odkoupení a následné využití areálu KOH-I-NOOR PONAS s. r. o. na ul.
Starohradská v Poličce**

Předkládá: OÚPRaŽP

Zpracoval: 

Důvodová zpráva:

Město obdrželo od vlastníka předmětného areálu nabídku na jeho odkoupení za částku 35 mil. Kč bez DPH. Na základě dané nabídky zadalo, po výběrovém řízení, zpracování studie využitelnosti areálu společnosti ŠAFÁŘ CZ s.r.o. Polička. Ze studie se cituje následující:

Řešený areál se nachází v širším centru města Polička, ve strategicky velmi výhodné poloze s velmi dobrou možností obslužnosti a s přímou návazností na centrum města. Pozemek je rovinný, jižní strana je orientována do ulice Starohradská (silnice I/34), severním směrem je pozemek orientován do klidné lokality pro bydlení. Areál je napojen na dopravní i technickou infrastrukturu, velmi výhodné je, že potřebné sítě vedou okolo areálu a případně je možné snadno provést nová napojení. Dopravně je obslužen ze silnice I/34 (ul. Starohradská) a z místní komunikace v ul. Svěpomoc. V menší míře je možná i obslužnost z ulice Luční, které je ale výrazně omezena šířkovým profilem, je jednosměrná. Výrobní areál je tvořen souborem staveb, který zahrnuje budovu administrativy, k ní napojenou budovu dílen, dále pak prostorné výrobní haly, z níž jedna byla využívána jako lisovna (hala podél ulice Svěpomoc) a druhá je využita jako nástrojárna (hala podél ulice Luční). Jednotlivé haly jsou propojeny nízkými budovami sloužících jako propojovací krčky, sklady, šatny, a v severní části areálu je centrální kotelna. Uprostřed celého bloku je dvůr sloužící jako manipulační prostor a je přístupný průjezdem mezi budovami administrativy a dílen z ulice Starohradská.

VARIANTA A - NÁVRH

Administrativní budova a budova dílen by byla přestavěna na bytový dům (bez nástavby). Dle návrhu by zde bylo možné navrhout zhruba 26 bytových jednotek s členěním 2+kk nebo 3+kk. Ve vstupním podlaží by bylo možné navrhout bezbariérové byty (v návrhu 1x). Vzhledem k severojižnímu postavení budovy a také z důvodu nepodsklepení administrativní části by většina severních prostor byla využita jako skladovací kóje pro jednotlivé byty. Budova dílen je podsklepena, proto umožňuje sklepní kóje, kolárny a jiné prostory vytvořit v 1.PP. Plocha bytů celkem 1.896 m².

Hala nástrojárny by byla přestavěna na parkovací jednopodlažní dům. Parkování by bylo možné formou klasických stání nebo pomocí jednotlivých uzamykatelných vzdušných kójí s ohledem na to, zda by byla parkovací místa volně přístupná nebo pronajímána. Maximální počet stání by byl cca 68 míst. S parkovacími místy se počítá především pro obyvatele přilehlých bytových domů. Vjezd by byl možný z

ulice Luční nebo z prostoru nově navrženého parkoviště.

Pro budovu lisovny, kotelny a jiných spojovacích krčků a skladů se navrhuje demolice a na celém prostoru i v místě současného dvora by bylo vytvořeno parkoviště pro cca 120 parkovacích míst. Příjezd na parkoviště by byl z ulice Svěpomoc. Některá parkovací místa by byla určena pro obyvatele řešených bytových domů, jiná pro veřejnost.

VARIANTA B – NÁVRH

Administrativní budova by byla ponechána stejnému účelu, tedy administrativě. Mohly by se do ní přesunout prostory městského úřadu nebo by bylo možné budovu pronajmout.

Budova dílen by byla přestavěna na bytový dům bez nástavby nebo s nástavbou jednoho nadzemního podlaží. Plocha bytů 847 m², s nástavbou 1.118 m².

Hala nástrojárny by byla využita na parkovací dvoupodlažní dům. Parkování by bylo možné formou klasických stání nebo pomocí jednotlivých vzdušných kójí s ohledem na to, zda by byla parkovací místa volně přístupná nebo pronajímána. Do patra by vedla venkovní rampa přístupná buď z prostoru parkoviště, nebo z ulice Svěpomoc (v místě bývalé kotelny). Maximální počet stání by byl cca 110 míst. S parkovacími místy se počítá především pro obyvatele přilehlých bytových domů. Vjezd by byl možný z ulice Luční nebo z prostoru nově navrženého parkoviště.

Část haly lisovny by byla přestavěna na byty, ty by mohly mít vlastní předzahrádky. Jednalo by se o menší byty 6x 3+kk nebo o větší byty 3x 5+kk. Druhá část lisovny, kotelna a zbylé spojovací krčky a sklady se navrhuje zdemolovat a na celém prostoru i v místě současného dvora by bylo vytvořeno parkoviště pro cca 64 parkovacích míst. Příjezd na parkoviště by byl z ulice Svěpomoc. Některá parkovací místa by byla určena pro obyvatele bytového domu, část pro administrativu a část pro veřejnost.

VARIANTA C - NÁVRH

Administrativní budova a budova dílen by byla přestavěna na bytový dům s nástavbou. Dle návrhu by zde bylo možné navrhnout až 35 bytových jednotek s členěním 2+kk nebo 3+kk. Ve vstupním podlaží by bylo možné navrhnout bezbariérové byty (v návrhu 1x). Vzhledem k severojižnímu postavení budovy a také z důvodu nepodsklepení administrativní části by většina severních prostor byla využita jako skladovací kóje pro jednotlivé byty. Budova dílen je podsklepena, proto umožňuje sklepní kóje, kolárny a jiné prostory vytvořit v 1.PP. Celková plocha bytů 2.518 m².

Hala nástrojárny by byla přestavěna na prostor pro občanské vybavení (obchodní centrum). Vestavět by bylo možné cca 3 samostatné prostory pro jednotlivé služby podlahové plochy 550 m², případně rozčlenit jiným způsobem. Uvažována je náplň typu obchod, kavárna, drobné služby apod. V jednotlivých prostorách by bylo vhodné vestavět druhé patro formou galerie. Zásobování obchodních prostor by bylo možné z ulice Luční, přístup návštěvníků je uvažován z prostoru parkoviště. Pro budovu lisovny, kotelny a jiných spojovacích krčků a skladů se navrhuje demolice a na celém prostoru i v místě současného dvora by bylo vytvořeno parkoviště pro cca 42 míst určených pro bytové domy a 82 míst pro obchody a veřejnost. Příjezd na parkoviště pro veřejnost by byl z ulice Svěpomoc. Na parkoviště pro bytové domy by byl samostatným vjezdem z ulice Svěpomoc, parkoviště by bylo oddělené. Možné by bylo také napojení na ulici Luční. Dopravní situace a možnosti vzhledem k výškovým kótám terénu, které v této části studie nebyly zkoumány, bude třeba ověřit.

EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ - VARIANTA "A"

Budova A - přestavba na bytový dům

obestavěný prostor 6595m³ x 7.300 Kč/m³ = 48.143 tis bez DPH x 1,15 = 55 364 tis Kč vč. DPH

Budova B - přestavba na bytový dům

obestavěný prostor 6300m³ x 7.300 Kč/m³ = 45 990 tis Kč bez DPH x 1,15 = 52 888 tis Kč vč. DPH

Budova C - demolice

C1 obestavěný prostor 3115m³ x 850 Kč/m³ = 2 647 tis Kč bez DPH x 1,21 = 3 204 tis Kč vč. DPH

C2 obestavěný prostor 2850m³ x 850 Kč/m³ = 2 422 tis Kč bez DPH x 1,21 = 2 931 tis Kč vč. DPH

Budova D - přestavba na parkovací dům / přestavba s provedením parkovacích kójí

obestavěný prostor 12700m³ x 1.200 Kč/m³ = 15 240 tis Kč bez DPH x 1,21 = 18 440 tis Kč vč. DPH

obestavěný prostor 12700m³ x 1.650 Kč/m³ = 20 955 tis bez DPH x 1,21 = 25 356 tis Kč vč. DPH

Budovy E - demolice

E1 ob. prostor 1113 + 1031m³ x 850 Kč/m³ = 1 822 tis Kč bez DPH x 1,21 = 2 205 tis Kč vč. DPH
E2 obestavěný prostor 1690m³ x 850 Kč/m³ = 1 437 tis Kč bez DPH x 1,21 = 1 738 tis Kč vč. DPH

Budova G (trafostanice) - demolice, úprava elektrické sítě

komplet - 2 800 tis Kč bez DPH x 1,21 = 3 388 tis Kč vč. DPH

Nové zpevněné plochy (parkoviště, chodníky), vč. úpravy zemní pláně

zastavěná plocha 3960m² x 2.750 Kč/m² = 10 890 tis Kč bez DPH x 1,21 = 13 177 tis Kč vč. DPH

Přípojky, přeložky IS, areálová vedení IS

komplet - 1 700 tis Kč bez DPH x 1,21 = 2 057 tis Kč vč. DPH

Nová napojení na MK, úpravy stávajících komunikací

komplet - 1 100 tis Kč bez DPH x 1,21 = 1 331 tis Kč vč. DPH

Celkem

cena bez DPH : 134 182 tis. Kč

cena vč. DPH : 156 723 tis. Kč

EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ - VARIANTA "B"

Budova A - oprava administrativní budovy

obestavěný prostor 6595m³ x 3.200 Kč/m³ = 21 104 tis Kč bez DPH x 1,21 = 25 535 tis Kč vč. DPH

Budova B - přestavba na bytový dům / nástavba 4NP

obestavěný prostor 6300m³ x 7.300 Kč/m³ = 45 990 tis Kč bez DPH x 1,15 = 52 888 tis Kč vč. DPH

ob. prostor nástavby 1380m³ x 9.500 Kč/m³ = 13 110 tis Kč bez DPH x 1,15 = 15 076 tis Kč vč. DPH

Budova C - demolice / přestavba

C1 obestavěný prostor 3115m³ x 850 Kč/m³ = 2 647 tis Kč bez DPH x 1,21 = 3 204 tis Kč vč. DPH

C2 obestavěný prostor 2850m³ x 7.300 Kč/m³ = 20 805 tis Kč bez DPH x 1,15 = 23 925 tis Kč vč. DPH

Budova D - přestavba na parkovací dům, vestavba 2NP, nájezdová rampa

ob. prostor haly 12700m³ x 1.200 Kč/m³ = 15 240 tis Kč bez DPH x 1,21 = 18 440 tis Kč vč. DPH

ob. prostor vestavby 6970m³ x 3.500 Kč/m³ = 24 395 tis Kč bez DPH x 1,21 = 29 518 tis Kč vč. DPH

Budovy E - demolice

E1 ob. prostor 1113 + 1031m³ x 850 Kč/m³ = 1 822 tis Kč bez DPH x 1,21 = 2 205 tis Kč vč. DPH

E2 obestavěný prostor 1690m³ x 850 Kč/m³ = 1 437 tis Kč bez DPH x 1,21 = 1 738 tis Kč vč. DPH

Budova G (trafostanice) - demolice, úprava elektrické sítě

komplet - 2 800 tis Kč bez DPH x 1,21 = 3 388 tis Kč vč. DPH

Nové zpevněné plochy (parkoviště, chodníky), vč. úpravy zemní pláně

zastavěná plocha 2580m² x 2.750 Kč/m² = 7 095 tis Kč bez DPH x 1,21 = 8 585 tis Kč vč. DPH

Přípojky, přeložky IS, areálová vedení IS

komplet - 1 700 tis Kč bez DPH x 1,21 = 2 057 tis Kč vč. DPH

Nová napojení na MK, úpravy stávajících komunikací

komplet - 1 100 tis Kč bez DPH x 1,21 = 1 331 tis Kč vč. DPH

Celkem

cena bez DPH : 159 245 tis. Kč

cena vč. DPH : 187 890 tis. Kč

EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ - VARIANTA "C"

Budova A - přestavba na bytový dům / nástavba 4NP

obestavěný prostor 6595m³ x 7.300 Kč/m³ = 48.143 tis Kč bez DPH x 1,15 = 55 364 tis Kč vč. DPH

ob. prostor nástavby 1995m³ x 9.500 Kč/m³ = 18 950 tis Kč bez DPH x 1,15 = 21 795 tis Kč vč. DPH

Budova B - přestavba na bytový dům / nástavba 4NP

obestavěný prostor 6300m³ x 7.300 Kč/m³ = 45 990 tis Kč bez DPH x 1,15 = 52 888 tis Kč vč. DPH

ob. prostor nástavby 1380m³ x 9.500 Kč/m³ = 13 110 tis Kč bez DPH x 1,15 = 15 076 tis Kč vč. DPH

Budova C - demolice

C1 obestavěný prostor 3115m³ x 850 Kč/m³ = 2 647 tis Kč bez DPH x 1,21 = 3 204 tis Kč vč. DPH

C2 obestavěný prostor 2850m³ x 850 Kč/m³ = 2 422 tis Kč bez DPH x 1,21 = 2 931 tis Kč vč. DPH

Budova D - přestavba na budovu služeb

obestavěný prostor 12700m³ x 7.000 Kč/m³ = 88 900 tis Kč bez DPH x 1,21 = 107 569 tis Kč vč. DPH

Budovy E - demolice

E1 ob. prostor 1113 + 1031m³ x 850 Kč/m³ = 1 822 tis Kč bez DPH x 1,21 = 2 205 tis Kč vč. DPH

E2 obestavěný prostor 1690m³ x 850 Kč/m³ = 1 437 tis Kč bez DPH x 1,21 = 1 738 tis Kč vč. DPH

Budova G (trafostanice) - demolice, úprava elektrické sítě

komplet - 2 800 tis Kč bez DPH x 1,21 = 3 388 tis Kč vč. DPH

Nové zpevněné plochy (parkoviště, chodníky), vč. úpravy zemní pláně

zastavěná plocha 4030m² x 2.750 Kč/m² = 11 083 tis Kč bez DPH x 1,21 = 13 410 tis Kč vč. DPH

Přípojky, přeložky IS, areálová vedení IS

komplet - 1 700 tis Kč bez DPH x 1,21 = 2 057 tis Kč vč. DPH

Nová napojení na MK, úpravy stávajících komunikací

komplet - 1 100 tis Kč bez DPH x 1,21 = 1 331 tis Kč vč. DPH

Celkem

cena bez DPH: 240 104 tis. Kč

cena vč. DPH: 282 956 tis. Kč

Kompletní studie je ke stažení na odkaze www.uschovna.cz/zasilka/IA3A8BLD7YNYKVV5-7EJ. Přílohou této zprávy je zápis z komise stavební a ŽP. Záměr bude taktéž projednán na Finančním výboru zastupitelstva konaném dne 22. 2. 2021.

Dne 24. 2. 2021 proběhne jednání se zástupci stávajícího vlastníka areálu a zástupci firmy BILLA, která má vážný zájem areál odkoupit. O obsahu a průběhu jednání bude členy ZM informovat vedení města na zasedání 25. 2. 2021.

Návrh na usnesení:

ZM schvaluje/neschvaluje záměr odkoupení areálu KOH-I-NOOR PONAS s.r.o. na ul. Starohradská v Poličce dle důvodové zprávy.

Termín: 25. 2. 2021

Zodpovídá: OÚPRaŽP

Příloha: Zápis stavební komise ze dne 10. 2. 2021