

Zápis z jednání kontrolního výboru č. 3/2015  
ze dne 17.6.2015

Přítomni: Radomila Pírková, Ing. Jaroslav Ilchman, Ing. Miroslav Palhoun.

Předmětem jednání bylo stav využití areálu ŽPSV, vynaložené náklady a závěry kontrolního výboru jako doporučení zastupitelstvu.

Kontrolní výbor pracoval na základě níže uvedených podkladů a rozhovorů:

- rozhodnutí zastupitelstva o koupi areálu a přijmutí úvěru na koupi areálu,
- argumenty tehdejšího starosty důvodech koupě areálu uveřejněném ve Zpravodaji. 1/2014,
- kupní smlouva mezi městem a ŽPSV,
- úvěrové smlouvy s ČS a.s.,
- studie možnosti využití areálu a zhodnocení stavebních objektů z 11.12.2014,
- zápisem z jednání Komise životního prostředí z 25.1.2015,
- zápisem z jednání Finančního výboru 21.11.2014,
- rozpočtů 2014 a 2015,
- rozhovor se starostou města
- rozhovory s bývalými pracovníky ŽPSV

**Nákup areálu ŽPSV.**

-4.9.2013 schválilo zastupitelstvo záměr odkupu, 16.9.2013 vzala rada na vědomí jednání se ŽPSV, 16.12.2013 schválilo zastupitelstvo kupní smlouvu a výsledek výběrového řízení na poskytnutí úvěru a úvěrovou smlouvu, 16.12.2013 uložila rada starostovi uzavřít smlouvu. Kupní smlouva byla uzavřena dne 18.12.2013, dohodnutá kupní cena činí 14.100.000,-Kč bez DPH, včetně DPH 14.234.017,- Kč.

Pro výběr úvěrového subjektu bylo vypsáno výběrové řízení (zakázka malého rozsahu) a byla vybrána ČS – nejnižší úrok po celou dobu financování. Úvěr ve výši 13.500,-tis.Kč s úrokovou sazbou 1,32% ročně je poskytnut výlučně na nákup areálu ŽPSV, poslední splátka je stanovena na 30.9.2019.

Splátky úvěru jsou stanoveny nerovnoměrně a to rok 2014 a 2015 měsíčně 80.000,-Kč – tj.ročně 960.000,-Kč pro roky 2016, 2017, 2018, 2019 (do 30.9.2019) pak činí měsíční splátka 257.500,- Kč, tj.ročně 3.090.000,-Kč

Ke sjednání rozdílné výše splátek došlo zřejmě z důvodu již existujících splátek úvěrů – zateplení školy a chodník Zámlyní, které končí v roce 2015. Přesto však od roku 2016 budou splátky úvěru celkem vyšší než dosud.

Zakoupení areálu představuje cca 85 tis m2 plochy což odpovídá ceně cca 170,-Kč/m2.

**Nákupu areálu proběhl v souladu s předepsanými předpisy (projednání a schválení jednotlivými orgány města).**

**Stav areálu, dosavadní náklady a výnosy.**

Areál představuje plochu, která je z větší části zastavěná průmyslovými objekty staršího data výstavby, novější (z roku 1989 je administrativní budova), součástí je rovněž železniční vlečka. Dle průzkumu (rozhovory s bývalými ved. pracovníky závodu), bude se v areálu nacházet lehčí ekologická zátěž – po provozu motorových vozidel a technologie (povrchové znečištění naftou, mazadly, cementový prach), odstranitelná skrývkou do hloubky 0,5 – 1 m.

Bývalé průmyslové objekty jsou ve většině případů pro jakýkoliv účel nepoužitelné, jejich opravy a rekonstrukce by byly neekonomické a budou vyžadovat demolici. Podrobně je přehled zpracován ve zprávě stavební komise města (zpráva z 11.12.2014). Stav inženýrských sítí – voda, kanalizace – není blíže znám, dle sdělení se u kanalizace bude jednat převážně o svody do septiků a sedimentační čističky, následně do přilehlého potoka. Železniční vlečka je dosud funkční ale s omezenou zatížitelností, k jejímu provozování musí mít provozovatel příslušná povolení Drážního úřadu (toto povolení vlastní nyní ŽPSV).

Výdaje a příjmy bývalého areálu ŽPSV od roku 1.1.2014 do 31.5.2015  
(bez úroků z úvěru)

<b>výdaje za rok 2014 bývalý areál ŽPSV</b>	
výdaje provozní	506 779,31 Kč
studie rekonstrukce admin.budova- investiční výdaj	14 500,00 Kč
<b>Celkem výdaje</b>	<b>521 279,31 Kč</b>
<b>příjmy za rok 2014 bývalý areál ŽPSV</b>	
příjmy z pronájmu	131 402,00 Kč
<b>Saldo příjmy -výdaje</b>	<b>-390 377,31 Kč</b>
<b>výdaje za rok 2015 k 31.5. bývalý areál ŽPSV</b>	
výdaje provozní	179 585,00 Kč
investiční výdaje	0,00 Kč
<b>Celkem výdaje</b>	<b>179 585,00 Kč</b>
<b>příjmy za rok k 31.5. 2015 bývalý areál ŽPSV</b>	
příjmy z pronájmu	103 707,00 Kč
<b>Saldo příjmy-výdaje</b>	<b>-75 878,00 Kč</b>

Podklady z fin.odboru MěÚ

### **Záměr využití areálu a dosavadní aktivity a akvizice.**

Ve zpravodaji města č.1/2014 uvedl tehdejší starosta tyto rozhodující důvody nákupu – zhodnocení majetku města o pozemek 85 tis m<sup>2</sup> včetně nemovitostí v areálu, využití administrativní budovy po rekonstrukci na byty a zařízení pro potřeby obyvatel města, záměr rekultivovat areál a změnit jeho plochu na stavební pozemky v ceně 800-900,-Kč/m<sup>2</sup>, využít možnosti zaměstnat 20 pracovníků na demolice s tím, že mzdové náklady budou hrazeny úřadem práce, záměry mají být rozpracovány ve variantní řešení v novém návrhu územní studie 2. Náklady vyvolané nutnou údržbou před konečným řešením mají být kryty z pronájmů.

Další návrhy na využití areálu jsou uvedeny ve zprávě stavební komise ze dne 11.12.2014, návrhy jsou uvedeny rovněž v zápisu z jednání komise pro životní prostředí ze dne 25.1.2015. Žádný z návrhů se však ani okrajově nezabývá skutečností, že naplnění návrhů budou předcházet vysoké výdaje na:

- projektové přípravy
- demoliční práce a odklizení materiálu
- sanace území
- nové inženýrské sítě

Odhad těchto nákladů se dá předpokládat v rozsahu několika desítek mil.Kč.

Odhad rekonstrukce administrativní budovy na byty činí 10 mil.Kč jedno poschodí.

Případná demolice železniční vlečky je vzhledem k instalovanému zabezpečovacímu zařízení na hlavní trati velmi nákladnou záležitostí, za nejuvhodnější (ale méně pravděpodobnou) variantu lze považovat likvidaci odbornou firmou za vytěžený materiál.

**Ucelený materiál definující využití areálu spolu s časovým harmonogramem, s uvedením reálných nákladů a výnosů na jednotlivé etapy NEEEXISTUJE.**

Současné vedení města vyvíjí aktivity k vyšší eliminaci vznikajících nákladů a to získáním nájemců – podařilo se pronajmout část býv. výrobní haly ODEKu (roční výnos 180 tis.Kč), plochu pro svoz kontejnerů (roční výnos 60 tis.Kč).

Rozpočet na rok 2015 počítá s výdaji na areál ŽPSV ve výši 530 tis.Kč, s příjmy z pronájmů ve výši 173,1 tis.Kč.

Je předpoklad, že vynaložené náklady budou v roce 2015 kryty výnosy z pronájmů – dosud sjednané příjmy z pronájmů představují částku 368 tis.Kč/rok.

Jsou vedena aktivně jednání s potencionálními zájemci (AB Typ), jedná se o možnosti vybudování sběrného dvora, bylo zahájeno jednání o povolení demoličních prací.

### **Závěry a doporučení.**

**Nákup areálu byl uskutečněn bez reálného komplexního návrhu na jeho využití, potřebného hlubšího rozboru nákladovosti na jeho revitalizaci a schopnosti města cílové využití profinancovat.**

Areál bývalého závodu ŽPSV představuje bezesporu významnou lokalitu města. Ukončení výrobní činnosti představovalo na jedné straně ztrátu pracovních příležitostí, na druhé straně snížení hlukové zátěže, snížení frekvence dopravy středem města. Areál skýtá řadu příležitostí -vytvoření klidové zóny, prostorů pro novou výstavbu k bydlení, moderní ubytovací kapacitu se zázemím, zóny pro sportovní využití, zóny pro výrobní činnosti bez hlukové a zvýšené dopravní zátěže -vytvoření nových pracovních příležitostí je a bude významným faktorem pro vývoj skladby a počtu obyvatel města.

### **Doporučení.**

1. Považujeme za nezbytné zpracovat věcný a časový, kontrolovatelný, plán postupu aktivit, zvážit možnost zadat zpracování studie využití areálu profesionální firmou. Stanovit priority využití a nároky financování (nároky na cizí zdroje). S cílem dosáhnout při rozhodování vysokou míru konsenzu a využít případné podněty, svolat mimořádné jednání občanů města zaměřené na výklad současného stavu a existujících názorů na využití.
2. Důsledně prověřit, které současné dotační programy by byly využitelné pro revitalizaci areálu.
3. Intenzivně pokračovat v akvizici s cílem získat zájemce na využití areálu i na přechodnou dobu a minimalizovat dosavadní a vznikající náklady.

Radomila Pírková  
předsedkyně kontrolního výboru