

Vážený pan starosta Miroslav Pišťák

Věc : dodatek číslo 2 ke smlouvě se společností MANTHELLAN a.s. a nový návrh Galerie

Vážený pane starosto,

chtěl bych Vám poděkovat, že se jednání se společností Manthellan dostalo konečně do další fáze.

Pomůže to situaci posunout dále a doufám, že nyní nastanou i více sebevědomější kroky města, které v této věci skutečně tahá jak ve vztahu k investorovi či občanům zatím za kratší provaz.

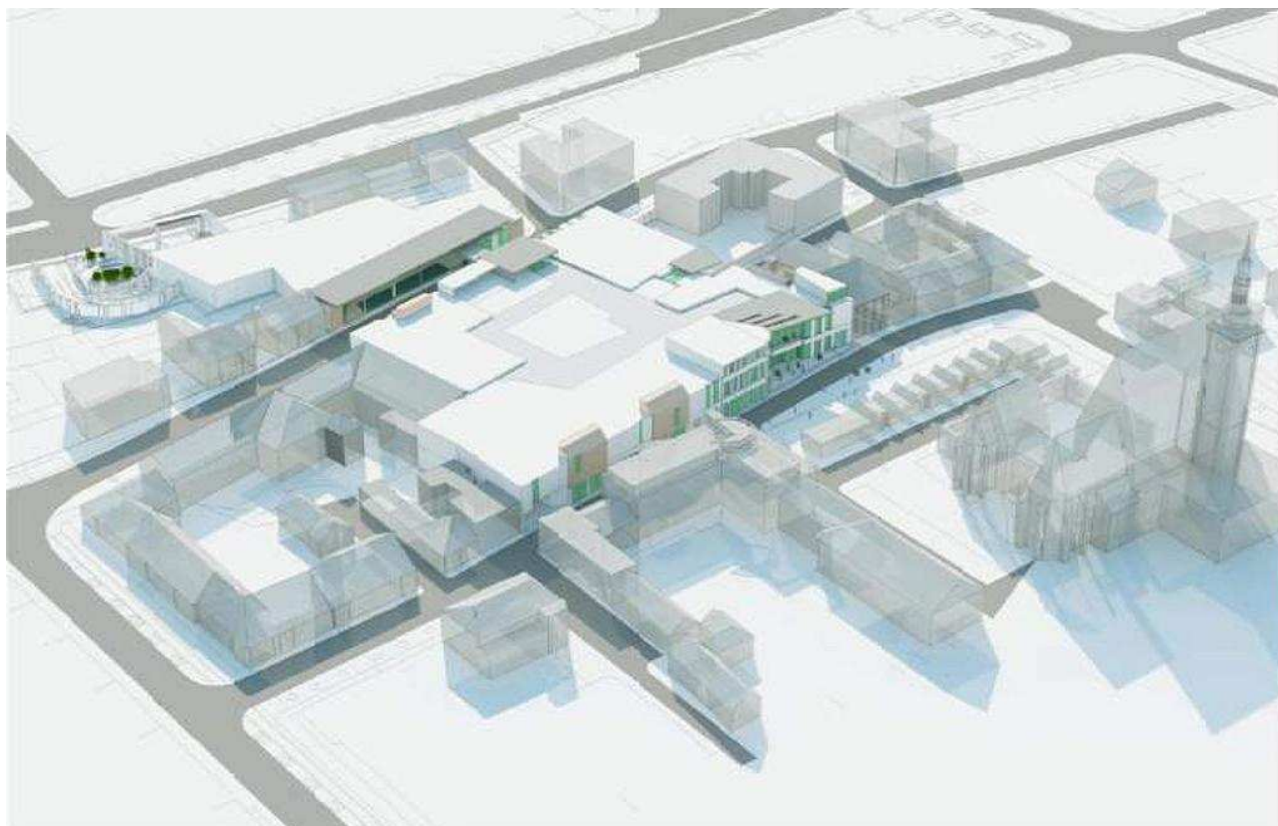
V souvislosti s připravovaným dodatkem č. 2 ke smlouvám se společností Manthellan Vám přesto sděluji pár svých postřehů jak k dodatku č. 2, tak k prezentované formě záměru Galerie, které by si mělo město při dalších jednáních ohlídat.

To vše proto, abychom skutečně prioritně hájili i zájmy občanů města, zájmy celkového rozvoje města před jednostrannými zájmy investora.

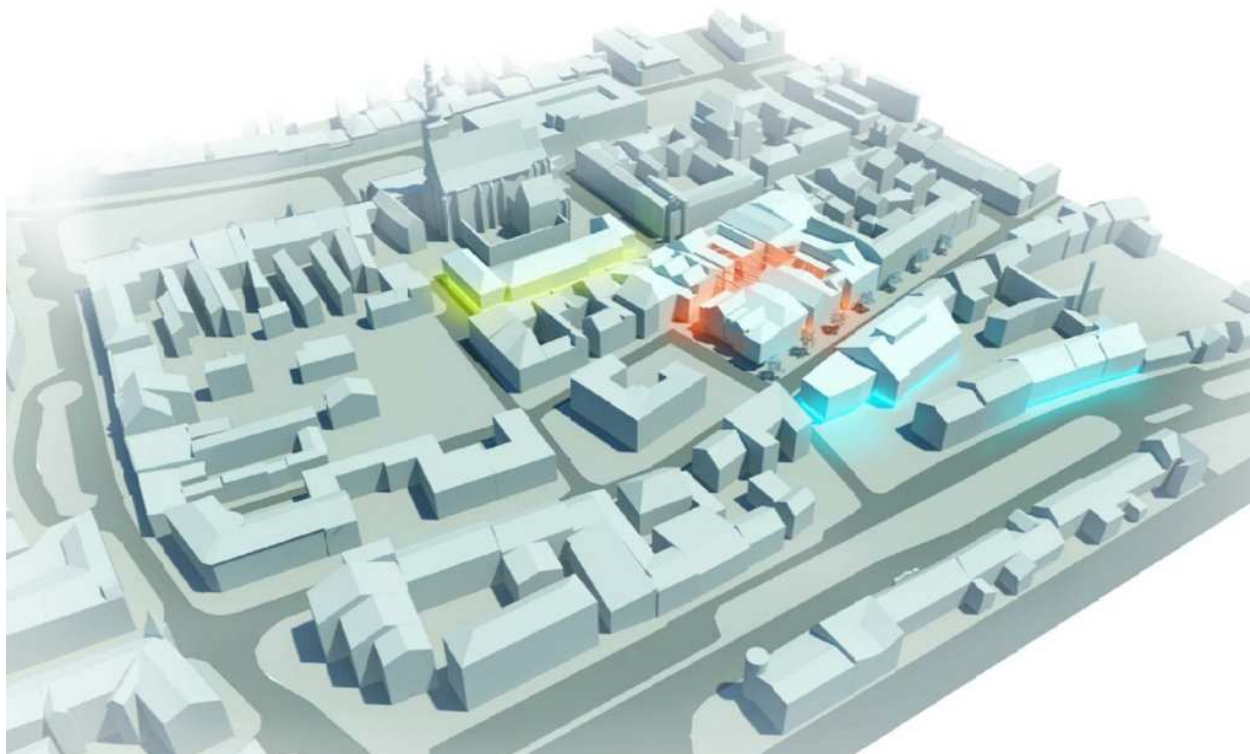
Městu byl nedávno předložen nový návrh řešení od investora. Je evidentní, že změnou architekta došlo i k zásadním změnám v projektu. Tyto změny už i tak dále mění původní záměr a některé změny jdou evidentně proti duchu soutěžního záměru. Bude potřeba, aby město v té věci tyto podstatné změny projektu lidem vysvětlilo a aby se tím projekt vrátil z politického kolbiště do věcného řešení respektující i zájmy občanů a v tom očekávám i aktivitu města.

Ostatně vizualizace projektu mluví jednoznačně:

nový návrh

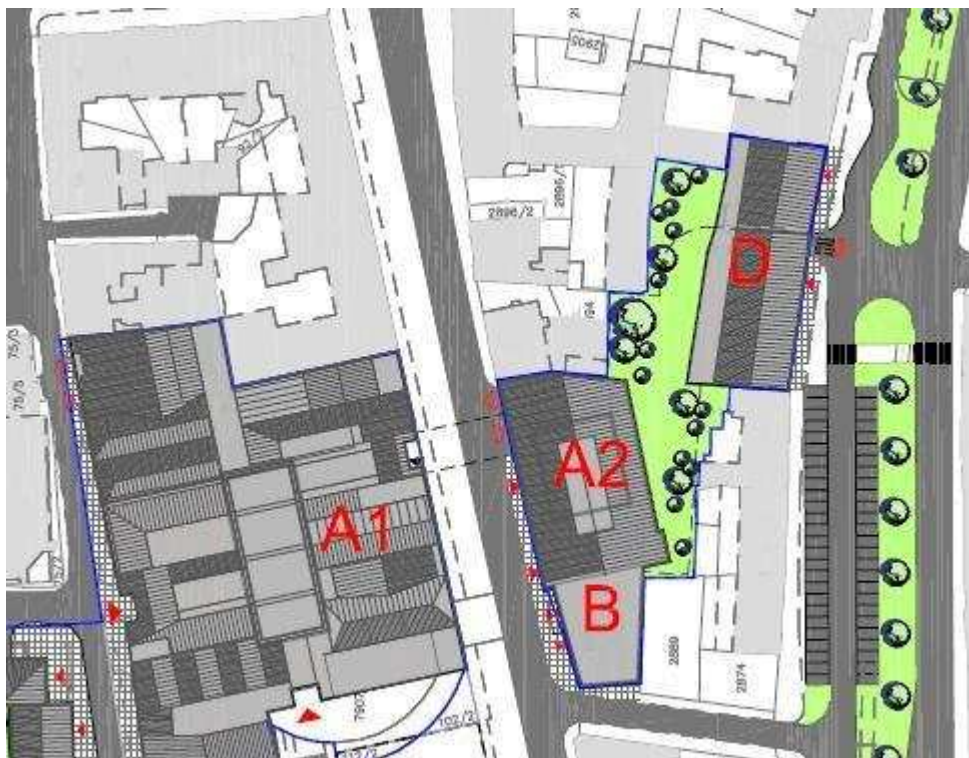


starý návrh



Zastavěnost území

Nový záměr radikálně zvyšuje úroveň zastavěnosti území. Zejména oblast Komenského x Wolkerova měla být podle původního záměru v úrovni přízemí ve středu zástavby nezastavěna a měla tam vzniknout oblast zeleně viz. **staré situační řešení 1.NP.**



Nový záměr tuto volnou plochu veskrze zastavuje a zvyšuje mohutnost stavebního řešení.

Dopravní napojení Obchodního centra

Porovnáním oblasti Komenského x Wolkerova je vidět, že došlo k zásadní změně dispozice na prostoru bývalé sodovkárny. Místo původního návrhu dispozic s vjezdem a částí nezastavěného prostoru nový návrh je plně zastavěn a navíc směřuje do jednoho místa vjezd a výjezd z parkovacího domu. To znamená, že plánovaný objem dopravy cca 1100 aut denně bude směřován na ulici, kde je dnes už podle posledního sčítání dopravy úroveň dopravy cca 16000 aut denně.

Odborná komise hodnotila u soutěžního návrhu ale jiné směrování dopravy (pan Chytil: tři podzemní parkovací podlaží pro celkem 447 vozidel, vjezd do podzemního parkoviště z Wolkrovy ul., výjezd do Komenského ul., zásobování prostřednictvím několika přístupových cest).

Dochází tedy k tomu, že místo oceňovaného směrování dopravy z Wolkerovy ulice do Komenské a odtamtud třeba na kruhový objezd na Petřském náměstí je zde směřována doprava jak do, tak ven z centra do 1 místa a to je velice rizikové. Je zajímavé, že oni sami ve svém soutěžním návrhu kumulaci vjezdu a výjezdu do ulice Wolkerova označili za nevhodnou (strana 17 jejich původního dopravního řešení) a nyní ho sami prosazují – proč? Protože je to pro ně jednodušší a důsledky tohoto řešení kumulace dopravy ponechají na městu.

Vizualizace projektu řeší zejména stránku vzhledu od centra města a směrem do ulice Wolkerova je směřována otázka směrování dopravy se skutečně nevzhledně řešeným nájezdem do parkovacího domu a prostor pro zásobování. Navíc dochází v návrhu k eliminaci přechodu pro chodce se světelnou signalizací pouhým přechodem pro chodce! Upozorňuji na to, že přechodem Tylova x Wolkerova je směřována jedna z hlavních pěších tras z této oblasti do centra města.

Otázka hlavního objektu – Komerčního centra radikálně svojí mohutností a stavbou vytvoří výrazný monoblok nepatřící k těsné blízkosti památkově chráněného centra. Skoro by se dalo říci, že na střeše hlavní budovy OC by se dal hrát fotbal či by tam mohly klidně přistávat i vrtulníky ...

Smlouva – dodatek č.2 a jeho nepřehlednost

Problematika úpravy smlouvy dodatkem číslo 2 řeší dle důvodové zprávy vícero problémů a jejich shrnutí do jedné smlouvy činí smluvní vztah mezi městem Prostějovem a společností Manthellan a.s. ještě více nepřehledným.

Doteď se dalo říci, že obsah původní smlouvy zná ve městě několik jednotlivců a jejich dopadům, že rozumí skutečně nevelká skupina zastupitelů. Nyní po řešení vícero věcí v rámci jedné úpravy dodatkem č.2 mám stále větší pocit, že smlouvě plně porozumí už jen Manthellan, který si stále ve skutečnosti více posiluje svoji pozici.

Směrování nájemného

Co dodatek č.2 neřeší? Třeba otázku směrování nájemného za tržnici, kterou užívá Domovní správa. Tyto peníze za užívání městského majetku měly doputovat na účet města a zatím, jak to tak vypadá, skončily u soukromé společnosti a nenašel jsem nikde v dodatku smlouvy způsob řešení nájmu tržnice ve prospěch města a to samozřejmě zpětně i za rok 2011.

3 P.P. v soutěži, 2 P.P. v realitě

Je doložitelné, že společnost Manthellan si v původním soutěžním záměru v otázce počtu parkovacích míst v rámci řešení vypomohla řešením do hloubky 3 P.P.. Na problémy tohoto jejich řešení upozorňoval mimo jiné pan Chytil v rámci svého oponentského posudku (tři podzemní parkovací podlaží pro celkem 447 vozidel, vjezd do podzemního parkoviště z Wolkrovy ul., výjezd do Komenského ul., zásobování prostřednictvím několika přístupových cest, *nutno prověřit možnost únosnosti tohoto řešení z hlediska geologického podloží a úrovně podzemních vod*).

Nový záměr vlivem asi vysokého stavu podzemních vod pracuje pouze s 2 PP. To znamená, že společnosti Manthellan nyní chybí dostatečný prostor pro parkování, který řeší rozšířením zástavby podzemních garáží na skoro celý řešený prostor. Nyní po městu v rámci dodatku smlouvy se chce dostat i k dalším pozemkům, které nebyly řešeny v původním záměru a nyní jej přesahují.

Ve skutečnosti tedy řešíme interní problém společnosti Manthellan s tím, že si do soutěže špatně připravila data o možnosti do jaké hloubky zástavby může jít a nyní jí chybí dostatečná plocha pro parkování Obchodního centra v důsledku nemožnosti 3 P.P..

Manthellan neřeší ve skutečnosti parkování ve prospěch města, oni se musí popasovat s tím, aby dodrželi vůbec normu ČSN 73 6110 pro jeho obchodní centrum a nic více. Ve skutečnosti dojde v té oblasti k úbytku disponibilních parkovacích míst ve prospěch obchodního centra.

To nově navrhované Obchodní centrum je totiž jako moloch požírající vše kolem sebe. Sežral ideu Společenského domu v centru města, sežral ideu Tržnice na stávajícím místě, sežere i veškerá dostupná parkovací místa. A to do té oblasti směřujeme nově městský Odbor dopravy, je tam umístěný Finanční úřad, je tam umístěný Úřad práce s přenosem činnosti od orgánů města.

Ocenění nových věcných břemen dosud neřešených

Nerozumím omezujícímu ustanovení o ceně nově pořizovaných věcných břemenech (Věcné břemeno bude zřízeno za úplatu ve výši, která bude stanovena znalcem, konkrétně společností Znalecký a oceňovací ústav s.r.o., IČ 25599186, se sídlem Prostějov, Přemyslovka 3, PSČ 79602, nejvýše však ve výši kupní ceny na 1 m čtvereční sjednané dle článku 3.3(a) této Smlouvy.“

Proč se vůbec fixuje konkrétní znalecká společnost, když by ta měla být jmenována v nějakém výběrovém řízení o co nejlepší nabídku či proč není vzato ocenění minimálně 2 společnostmi pro porovnání? Proč by cena nového věcného břemene, nesouvisejícího s původním záměrem řešící přesně vyjmenovanou oblast podle požadavku investora, měla být vlastně stejná jako ta cena, se kterou soutěžili o jinou část města? Proč si investor vůbec vyměňuje horní omezení této ceny?

Nesoulad prezentovaných názorů na umístění tržnice a kulturního centra a dodatku č.2

V tisku byly opakovaně prezentovány názory, že nové umístění tržnice je už dané. Doklad o tom je například zde http://prostejovsky.denik.cz/zpravy_region/radni-vzkazuji-bude-obchodni-galerie-sal-i-trznice.html „Tržnice zůstane v centru města. Bude v prostoru u cukrárny Kocourek,“ slíbil místostarosta Jiří Pospíšil .

Proč se tato skutečnost neobjeví už v textu dodatku smlouvy? Proč se v navrhovaném dodatku stále objevuje možnost, že město má stále zájem tam na těch původně řešených pozemcích v místě tržnice něco stavět, když se veřejně prezentuje to, že prostor tržnice jsme v úvahách cca před 2 měsíci opustili?

Stejný problém je i možnosti Kulturního centra. V médiích se veřejně proklamuje nový názor na řešení formou „Multifunkčního centra“ http://prostejovsky.denik.cz/zpravy_region/prostejov-chce-novy-sal-pro-lidi-kolik-bude-stat.html , které je evidentně podle nového záměru investora absolutně nemožné postavit v řešené oblasti.

Proč tam tedy nadále do dodatku smlouvy dáváme úvahu o možnosti to tam postavit, když už nyní město vydává peníze na vypracování projektu mimo centrum?

Bojím se, aby toto lavírování a oddalování politického rozhodnutí odejít s tržnicí a Společenským domem z řešené oblasti nebylo neustále bráno jako slabost města.

V roce 2008 jsme se rozhodli politickým rozhodnutím realizovat záměr Obchodně-společenského centra a to k tíži investora. Ten jsme pak nějak dalším politickým rozhodnutím sice méně transparentní metodou opustili a pak podepsali v roce 2010 smlouvu, ve kterém jsme závazek (či potřebu) si postavit Kulturní centrum dobrovolně převzali na svá bedra.

Nyní v médiích veřejně opakovaně deklarujeme, že jak tržnice, tak kulturní centrum nebude v řešené oblasti a přitom to jaksi nejsme odvážni? dát to natvrdo do smlouvy se společností Manthellan.

Určitě by rozhodnutí ve formě usnesení zastupitelstva „okamžitě opustit řešenou oblast“ situaci vyčistilo a posunulo dále. Naše situace se přiblížila dění, kdy nelze dále být současně „těhotná a netěhotná“ či „panna a nepanna“.

Víme a lidem to už říkáme, že tržnice jde pryč ke Kocourkovi a že místo Společenského centra chceme někde jinde nově „Multifunkční centrum“ – tak do toho prostě řízněme a dejme to rozhodnutí přímo do usnesení zastupitelstva při projednávání dodatku č.2.

Zástava pozemků, které se mají případně vrátit městu

Nejsem právník, ale po letném přečtení smlouvy mi vychází třeba i to, že investor je oprávněn po podpisu smlouvy městské pozemky zastavit ve prospěch banky - bod 2.16. *nový bod 2.7. Investor je oprávněn bez dalšího souhlasu Města kdykoliv zřídit na Projektových nemovitostech zástavní právo ve prospěch banky financující akvizici Projektových nemovitostí a/nebo výstavbu Etapy Projektu a zřídit věcná břemena a nájmy potřebné pro realizaci Etapy Projektu nebo jeho části."*

Případně mi to vzhledem k tomu, jak investor v záměru dokládal svoji schopnost realizovat stavbu pomocí svých vlastních zdrojů a úvěrových zdrojů jako RIZIKO. Podle mého názoru by pozemky do doby celkové realizace stavby neměly sloužit jako zástava bance právě z důvodu, aby byla jistota realizace celého projektu.

Neřešení MHD u projektu Obchodního centra

Od původního projektu jsem očekával kvalitativní řešení obsluhy tohoto centra i ze strany MHD. Vytváříme zde obchodní centrum a nesměřujeme k němu v docházkové vzdálenosti funkční systém MHD. Ponecháváme řešení na budoucích nákladech města místo, abychom investora zapojili do řešení jím vzniklých disproporcí. Místo, abychom jej angažovali na řešení problémů, problémy místo něj budeme řešit sami (směrování veškeré dopravy do 1 uzlového místa Tylova x Wolkerova a tam dokonce souhlasíme? se zrušením bezpečného přechodu pro chodce se semaforem a nevidíme tam nedostatečné zapojení MHD).

Prezentace záměru

Naše špatná mediální prezentace záměru neustále způsobuje městu potíže. Neuměli jsme obhájit změnu záměru a převzetí v minulosti nikdy neprezentovaného závazku postavit si Společenské centrum za své. Neumíme jednoznačně se vypořádat s peticí občanů a stále k ní odkládáme stanovisko.

Nyní jsme veřejnosti po dlouhé době sdělili, co se asi v centru města má stavět, ale i to nové řešení je o řadě ústupků ze strany města.

Ustoupili jsme investorovi v uvolnění plochy od tržnice, ustoupili jsme investorovi v otázce Společenského centra a on si okamžitě uvolněný prostor zabral pro komerční plochu.

Málo lidem vysvětlujeme, v čem je naše pozice, kde končí hranice, za kterou jsme ochotni ustoupit a kde končí tenká hranice servilnosti města vůči soukromému kapitálu a kde začíná obrana zájmů města.

Je současně na jednání zastupitelstva navržena IX. změna územního plánu a jen tak dále uvolňujeme ruce investorovi k realizaci jeho záměru na více jak 100 % jeho původních představ, přičemž pozice města je stále slabší.

Upozorňuji, že schválením IX. změny ÚP před dořešením konečné vize záměru ztratíme další významnou vyjednávací pozici pro dosažení lepšího výsledku města.

Vážený pane starosto,

tlačíme jako město ve věci dodatku smluv na pilu a najednou jsme schopni během 7 dní od zveřejnění materiálů pro jednání zastupitelstva veřejnosti měnit smlouvu, která se připravovala ve všech souvislostech několik měsíců.

Neuspěchávejme prosím tento proces, abychom dále nekupili případně z důvodu nízké komunikace či chybějící diskuse s odbornou i laickou veřejností chybu za chybou a současně jsme přitom opomněli důkladné informování veřejnosti sdělením odkud kam vlastně jdeme a za jakým cílem.

Materiál ve formě nového investorského záměru a návrh dodatku smluv č.2 je ještě velice syrový a měl by dostat minimálně 2 měsíce čas na zažití a veřejnou diskusi o něm.

Ostatně jsem zvědav, jak se k předložené podobě galerie vlastně postaví příslušné orgány města podle článku uveřejněného zde http://prostejovsky.denik.cz/zpravy_region/kasko-podobu-obchodni-galerie-znaji-jen-zasveceni.html a zda úředníci zaregistrovali podstatné změny, které se odchyľují od původního soutěžního řešení.

Nic vážného se nestane, když materiál k IX. změně územního plánu ve prospěch Manthellanu a ke změně smluv bude projednán až na dalším zasedání zastupitelstva 17.4. 2012.

Budete mít pak kdykoliv nezničitelnou pojistku toho, že dojednané návrhy k dodatku č. 2 jsou veřejnosti skutečně známy a veřejnost bude mít čas přijmout od města argumenty, co a jak se vlastně řeší.

Podání na ministerstvo vnitra

Z medií jsem zachytil zprávu, že byl v minulých dnech podán od části zastupitelů podnět ministerstvu vnitra k prozkoumání minulých kroků radnice ve věci realizace původního záměru zastupitelstva ze dne 4.11.2008.

I v této souvislosti bych viděl za vhodné neeskaloovat situaci dalšími kroky, které ještě více smluvně zavazují město ke krokům, nad kterými pak už nemáme žádnou kontrolu.

V případě, že kontrola ministerstva vnitra zjistí, že nedošlo k porušení zákonnosti některých kroků města, nic nebude bránit dodatek č. 2 podepsat ihned po této kontrole.

A koneckonců proces uvolnění rukou investorovi schválením IX. změny ÚP až po celkové dohodě ohledně záměru Galerie nám pomůže více chránit i zájmy města (oni potřebují další pozemky, my chceme mít jistotu, že postaví to, co bude lidem vadit co nejméně či co způsobí městu jako celek co nejméně budoucích škod).

Je potřeba skutečně ještě vyvážit zájem investora pro komerční centrum, tak zájem města skutečně vyřešit i potencionální problémy spojené s realizací tak velkého projektu (doprava, architektura, parkování – prostě praktické problémy spojené s tím, že stavba zasáhne i do stávajícího komfortu či návyku občanů města) .

Vážený pane starosto, omlouvám se za šíři příspěvku, ale považuji za důležité dát Vám i radě města vědět, že s realizací projektu jsou spojeny nadále rizika pro město a měli bychom je znát a měli bychom jen umět i vyřešit ve prospěch našich občanů a to zejména v době, kdy se problémy ještě vůbec řešit dají.

V Prostějově 12.2.2012

Ing. Pavel Burša