



MĚSTO ZUBŘÍ

U Domoviny 234 756 54 Zubří

tel. 571 757 051 e-mail: podatelna@mesto-zubri.cz datová schránka: pegbuzc www.mesto-zubri.cz

zasedání zastupitelstva č. 2/2026

Bod č. 7 - Výstavba bytových domů na Sídlišti v Zubří

Datum jednání: 23. 4. 2026

Č.j.:

Schválil: Aleš Měrka

Předkládá: Aleš Měrka

Zpracoval: Mgr. Pavel Šimulák

Odbor: Odbor výstavby

Hlavní/Důvodová zpráva:

V minulosti většinově Zastupitelé města rozhodli o záměru výstavby tří bytových domů na Sídlišti v Zubří (v lokalitě za prodejnu Jednota COOP, varianta TROJICE), přičemž se předpokládalo, že většina bytových jednotek bude určena k prodeji.

Za účelem posouzení možných variant realizace tohoto záměru byla zřízena pracovní skupina, jejímž úkolem bylo prozkoumat různé varianty a následně doporučit zastupitelstvu nejvhodnější řešení výstavby z pohledu města.

V rámci úvodních jednání pracovní skupiny bylo pro účely zjištění připravenosti území pro plánovanou výstavbu prověřeno zejména napojení na inženýrské sítě a jejich kapacita. Pro zpracování hmotové studie byl osloven architekt pan Karel Janča, který již v minulosti zpracovával návrhy možného řešení bytových domů v dané lokalitě. Z této hmotové studie vyplynulo, že kapacity inženýrských sítí jsou v daném území dostatečné a umožňují napojení plánovaných bytových domů na elektřinu, vodovod, kanalizaci, plyn i teplovodní soustavu (viz příloha).

Na základě těchto zjištění byla oslovena externí advokátní kancelář Zientek a Olivík jako nezávislý subjekt, a to s cílem připravit možné varianty realizace projektu včetně jejich výhod a nevýhod. Tyto varianty byly následně představeny pracovní skupině a dále s ní projednány. Jednalo se o následující tři základní varianty:

1. Město prodává pozemky developerovi, přičemž výstavba i následný prodej bytů probíhá v režii developera
2. Město realizuje výstavbu ve spolupráci s developerem formou založení nové právnické osoby (s.r.o.)
3. Město realizuje projekt samostatně

Podrobnosti k jednotlivým variantám jsou uvedeny v zápisech z jednání pracovní skupiny, které jsou součástí příloh (Zubří developerský projekt).

Na základě provedených analýz a diskusí se pracovní skupina přiklonila k variantě č. 1, tedy k prodeji pozemků developerovi. Pro další jednání byla tato varianta podrobněji rozpracována, zejména s důrazem na stanovení podmínek prodeje tak, aby město mělo kontrolu nad budoucí podobou a využitím území. Byly definovány čtyři základní podmínky, které by měl případný prodej splňovat.

Následně proběhla jednání v užším okruhu, pouze za účasti zástupců města, se zástupci potenciálních investorů (developerů), jejichž cílem bylo ověřit akceptovatelnost a reálnost navržených podmínek. Z těchto jednání vyplynulo, že stanovené podmínky jsou ze strany developerů považovány za přijatelné a proveditelné. Nad rámec toho bylo zjištěno, že oslovení developeri rovněž

preferují variantu prodeje pozemků s tím, že samotnou výstavbu si zajistí sami.

Po seznámení s výsledky těchto jednání pracovní skupina jednomyslně doporučila zastupitelstvu realizovat variantu č. 1, tedy prodej pozemků developerovi, a to za předem stanovených podmínek (Zápis ze dne 9.4.2026).

V přílohách jsou k dispozici studie varianta TROJICE a hmotová studie zpracované architektem Karlem Jančou, dále veškeré zápisy z jednání pracovní skupiny, včetně rozpracování možných variant výstavby zpracovaného advokátní kanceláří.

Dopad na rozpočet

Dopad bude v závislosti na výběr možné varianty.

Doporučení zpracovatele/odboru

OV doporučuje schválit variantu č. 1 - prodej pozemku developerovi, za předem stanovených podmínek

Pracovní skupina doporučuje schválit variantu č. 1 - prodej pozemku developerovi, za předem stanovených podmínek

FV doporučuje schválit variantu č.3 - město realizuje projekt samostatně

Rada města doporučuje schválit variantu č. 1 - prodej pozemku developerovi, za předem stanovených podmínek

Přílohy bodu

- Varianta 1 - TROJICE zmenšená.pdf
- Bytové domy - hmotová studie.pdf
- Zápis ze schůzky kvůli novým bytovým domům na sídlišti (2025-04-09) - sken.pdf
- Zubří - developerský projekt 03122025.docx
- Zápis ze schůzky k novým bytovým domům na sídlišti (2025-12-03) - sken.pdf
- Byty Zubří - varianta 1 - prodej pozemků developerovi .docx
- Zápis ze schůzky k novým bytovým domům na sídlišti (2026-01-28) - sken.pdf
- zápis ze schůzky Bytové domy 09_04_2026.pdf

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Zubří schvaluje pokračování v přípravě realizace záměru výstavby bytových domů v lokalitě Sídliště v Zubří formou prodeje pozemků developerovi (varianta č. 1) za stanovených podmínek, dle důvodové zprávy a příloh.

Navrhovatel: Aleš Měrka

Termín: 7. 5. 2026

Odpovědná osoba: Mgr. Pavel Šimulák

B. Zastupitelstvo města Zubří schvaluje pokračování v přípravě realizace záměru výstavby bytových domů v lokalitě Sídliště v Zubří formou společného projektu s developerem, spočívajícího v založení nové právnické osoby (varianta č. 2), dle důvodové zprávy a příloh.

Navrhovatel: Aleš Měrka

Termín: 7. 5. 2026

Odpovědná osoba: Mgr. Pavel Šimulák

C. Zastupitelstvo města Zubří schvaluje pokračování v přípravě realizace záměru výstavby bytových domů v lokalitě Sídliště v Zubří formou samostatné realizace městem (varianta č. 3), dle důvodové zprávy a příloh.

Navrhovatel: Aleš Měrka

Termín: 7. 5. 2026

Odpovědná osoba: Mgr. Pavel Šimulák