



# Město Ústí nad Orlicí

## Komise pro revitalizaci území Perla 01

---

### ZÁPIS Z JEDNÁNÍ Č. 1/2015 ZE DNE 3. 12. 2015

<b>PŘÍTOMNI:</b>	Petr Hájek, Jiří Preclík, Matouš Pořícký, RNDr. Renata Šedová, Mgr. Petr Kulhavý, Ing. Václav Knejp
<b>OMLUVENI:</b>	Mgr. Jan Blažko
<b>HOSTÉ:</b>	Ing. Michal Kokula
<b>ZAPISOVATEL:</b>	Lucie Břízová
<b>ČAS JEDNÁNÍ, MÍSTO:</b>	13:00 hodin, Ústí nad Orlicí - zasedací místnost rady města
<b>PROGRAM JEDNÁNÍ:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Regulační plán</li><li>2. Investiční záměry</li><li>3. Výstupy Kreativní skupiny</li><li>4. a) Rozhodnutí o pozici PR manažera b) Privátní sektor v administrativní budově</li><li>5. Informace z Pardubického kraje</li><li>6. Různé</li></ol>

Před vlastním jednáním komise byl všem členům rozeslán písemný materiál zástupců veřejného sektoru, tedy spolku SPOUSTI (P. Kulhavý a J. Blažko). Materiál obsahoval vyjádření k jednotlivým bodům programu vč. návrhu řešení a je uveden jako příloha tohoto zápisu.

#### **1. REGULAČNÍ PLÁN**

##### ***Reakce na stanovisko veřejného sektoru a závěry z diskuse nad problematikou:***

- P. Hájek – vyjádření zpracovatele regulačního plánu (RP) je nutné považovat za prvotní reakci; zpracovatel do 10. 1. 2016 předloží podrobnou odpověď, ve které se vypořádá se všemi připomínkami; obecně lze konstatovat, že většina připomínek je nad rámec stavebního zákona a tedy nad rámec zadání regulačního plánu; zásadní je pouze připomínka KHS, která vylučuje některé provozy a funkce z území vzhledem k výsledkům hlukové studie, k této připomínce se uskuteční na KHS dne 14. 12. 2015 samostatné jednání za osobní účasti zpracovatele RP;
- P. Hájek – v polovině ledna bude veřejnou vyhláškou svoláno veřejné projednávání, zde budou mít všichni možnost uplatnit své připomínky nebo je osobně projednat a vyřešit se zpracovatelem RP, tím bude fakticky realizován návrh předložený SPOUSTI; je nezbytné postupovat v souladu se stavebním zákonem a není možné vyvolávat zvláštní jednání mezi městem, podavateli připomínek a zpracovatelem RP;
- P. Hájek – současný harmonogram předpokládá veřejné projednávání RP koncem února a jeho vyhlášení (schválení) v průběhu dubna 2016;

## **2. INVESTIČNÍ ZÁMĚRY**

### ***Reakce na stanovisko veřejného sektoru a závěry z diskuse nad problematikou:***

- P. Hájek – návrh multifunkčního vzdělávacího centra (dále jen MVC) je nutné chápat v souvislosti s prvotní představou města, tedy že bude součástí Centra rozvoje (CR) a že město na tuto investici bude žádat o dotaci z IROP; podle aktuálních informací to nebude možné, a proto může být tento prostor využíván jakýmkoliv jiným způsobem (např. jako městská galerie nebo tržnice, anebo přenechán pro využití privátnímu sektoru; město má nyní časový prostor přehodnotit svůj záměr s využitím bývalé kotelny a rozvodny;
- P. Hájek – bývalá kotelna a rozvodna je z pohledu industriální architektury jedinou cennou budovou; navíc součást možného budoucího atria Perly a město by ji tedy z těchto důvodů mělo dokázat plnohodnotně využít;
- P. Hájek – investiční záměry (IZ) jsou navrhovány tak, že mohou v budoucnu tvořit plnohodnotný architektonický celek; autor MS plan s.r.o. navrhuje jednotlivé budovy v souladu s vlastním urbanisticko-architektonickým řešením, se kterým uspěl v rámci veřejné soutěže; MS plan s.r.o. je zároveň zpracovatelem regulačního plánu, tedy i z tohoto pohledu je mezi návrhy IZ a záměry města shoda;
- P. Hájek – obava zástupců SŠUP z umístění hřiště před „jejich“ školou je nyní předčasná; o výstavbě hřiště není rozhodnuto, je to jen jedna z možností, kterou připouští návrh RP; je ovšem třeba připomenout, že např. z pohledu DDM může být naopak hřiště chápáno jako přínos, stejně tak pro otevření Perly „široké veřejnosti“; v současné době má město dostatek času prodiskutovat předložený návrh na umístění hřiště, protože RP v této otázce není direktivní, ale pouze vymezuje možnosti využití daného prostoru;
- P. Hájek – návrh zeleně a oddechových ploch je v souladu s návrhem předloženým v rámci veřejné soutěže na urbanisticko-architektonické řešení území Perly; město již tehdy určilo směřování revitalizace plochy, tedy realizaci městské zástavby na úkor městského parku; se zelení a relaxačními plochami je logicky uvažováno v prostoru určeném pro bytovou výstavbu, který není dnes podrobně řešen;
- P. Hájek – „nekomunikace“ Centra rozvoje směrem ven a tedy neodpovídající architektura včetně vnímání uzavřenosti jednotlivým objektům je subjektivním názorem, který není zástupci veřejného sektoru nijak vysvětlen ani odůvodněn; určitě bude vhodné tento názor podrobně prodiskutovat a to zejména na úrovni pracovní kreativní skupiny a za přítomnosti architektů, kteří návrh zpracovali;
- P. Hájek – město v současné době nesdílí názor, že se jedná o velkorysé řešení; kromě DDM se využívají stávající konstrukce; předpokládané náklady jsou v intenzích původních odhadů předložených v rámci veřejné soutěže; investice města je podmíněna získáním dotací z IROP;
- J. Preclík – je nevhodné uspořádat debatu odborné veřejnosti z řad architektů, jak navrhuje SPOUSTI; vůči zpracovateli návrhů by se jednalo o nerespektivní postup, protože každý architekt by logicky řešil prostor a budovy jinak; zároveň by tím byla znehodnocena veřejná soutěž a město by se vracelo v čase zpět; v rámci prezentace dokončených IZ by bylo vhodné uskutečnit prezentaci – výstavu např. v Malé scéně nebo v Roškotově divadle;
- P. Hájek – první prezentace se uskuteční v rámci zastupitelstva města dne 14. 12. 2015; výstava je adekvátní a vhodná pro představení IZ veřejnosti, město zajistí její realizaci;
- P. Hájek – zástupci veřejného sektoru musí akceptovat vítěze veřejné soutěže z roku 2014, tedy MS plan s.r.o.; město musí postupovat v rámci projektové přípravy dál, nikoliv se vracet a hledat jiná řešení a jiné využití; tuto skutečnost je potřeba si uvědomit a ztotožnit se s ní tak, aby spolupráce byla přínosná a smysluplná;

### **3. VÝSTUPY KREATIVNÍ SKUPINY**

#### ***Reakce na stanovisko veřejného sektoru a závěry z diskuse nad problematikou:***

- P. Hájek – smlouva na zajištění managementu veřejné části projektu byla uzavřena s firmou OHGS s.r.o. (RNDr. R. Šedová) a o této skutečnosti bylo podrobně informováno zastupitelstvo města; předmětem plnění je zejména koordinace a řízení veřejného projektu (technická koordinace, formulace záměru programové náplně veřejného projektu, koordinace a řízení pracovních skupin, komunikace s dotčenými organizacemi, konzultace související s dotačním managementem, komunikace s investorem, s manažerem privátu a se zástupci veřejného sektoru, komunikace se zpracovateli projektových dokumentací ve věci předmětu projektů, termínů a formy, specifikace výběrových řízení, návrh budoucích provozních vztahů dotčených subjektů apod.) a dále programový a dotační management (příprava programové náplně jednotlivých záměrů veřejné části projektu, konkretizace organizačního řešení a personálního obsazení přípravy, realizace a provozu, specifikace provozních nákladů a příjmů, zpracování studie proveditelnosti, zajištění veškerého dotačního managementu veřejné části projektu, formulování obsahu projektu, zajištění konzultace projektu s poskytovateli dotací, zpracování dvou dokumentací žádosti o dotaci z IROP, kompletace a administrace žádosti vč. případného doplnění a úpravy); cena za dílo činí celkem 1.050.000 Kč bez DPH (1.270.500 Kč vč. DPH) a je specifikována takto: koordinace a řízení veřejného projektu 300.000 Kč, programový management 350.000 Kč a dotační management 400.000 Kč;
- R. Šedová – poskytla podrobné informace z Kreativní skupiny; veškeré informace (seznam členů, zápisy a návrhy) jsou zveřejněny na webových stránkách města v záložce Perla; Kreativní skupina je rozdělena do dvou částí, každá řeší jinou problematiku – první spolupráci s podnikateli a jejich zapojení do činnosti Centra rozvoje a druhá, edukativní, rozsah a formu vzdělávání;
- R. Šedová – ve spolupráci s Bc. R. Mačátem, MBM (Smart Strategy s.r.o.) bude osloven vybraný okruh významných firem v regionu (např. Rieter, Conel, Isolit-Bravo apod.) za účelem projednání možnosti založení podnikatelského kruhu a vzájemné spolupráce firem v regionu (např. společné workshopy, semináře, diskuse, výuka jazyků, apod.);
- R. Šedová – cílem edukativní skupiny je předložit návrh výukových programů a nabídky pro základní a střední školy; zároveň uplatnění Centra rozvoje pro odpolední činnost DDM a pro širokou veřejnost ve večerních hodinách; výstupy budou zveřejněny v lednu 2016;
- R. Šedová – již nyní se ukazuje párová spolupráce mezi středními školami a podnikatelským sektorem, např. SZŠ a Orlickoústecká nemocnice, SŠA a SOR Libchavy, SŠUP a Rieter, apod.
- R. Šedová – výstupy z obou skupin budou zveřejněny v druhé polovině ledna 2016, následně se návrhy vyhodnotí a předloží se jako podklad pro zpracování studie proveditelnosti v rámci žádosti o dotaci z IROP;

### **4. a) ROZHODNUTÍ O POZICI PR MANAŽERA**

#### ***Reakce na stanovisko veřejného sektoru a závěry z diskuse nad problematikou:***

- P. Hájek – stanovisko SPOUSTI na význam PR manažera je logické a oprávněné; město zvažovalo předložené nabídky na zajištění této činnosti od RNDr. R. Šedové a Mgr. A. Červinkové, ale nenašlo shodu ve výběru; cenově výhodnější je nabídka RNDr. R. Šedové; diskutabilní je rozsah činností v rámci komunikace prostřednictvím webových stránek a facebooku a zejména pak potřebnost zajistit činnosti PR manažera s měsíční paušální odměnou, tak jak v nabídce uvažuje Mgr. A. Červinková;
- P. Hájek – na základě uvedeného je město připraveno zajistit činnost PR manažera následně, až po vyjasnění potřebného rozsahu činností;

- V. Knejp – bylo by vhodné oslovit další případné dodavatele PR komunikace, společnost TEPVOS, spol. s r.o. úspěšně spolupracovala s firmou Commservis.com, s.r.o. (dříve Mgr. Tomáš Zdechovský, nynějším poslancem EP), může se pokusit oslovit jeho firmu;
- R. Šedová – nejdůležitější je nyní specifikovat název nově vznikajícího záměru a zejména pak veřejného projektu; dříve prezentovaný „Labyrint člověka“ byl zejména veřejným sektorem odmítnut a byl vystaven zbytečně negativním reakcím; nikdo ovšem nepředložil jiný návrh; v rámci současné diskuse a směřování záměru veřejné části projektu je vhodné nalézt nový název, který by vystihl náplň Centra rozvoje; název je třeba hledat v kontextu pojmů Perla, současného loga města Ústí, nového názvu pro „Centrum rozvoje“, nové SŠUP, nového DDM, „kotelny“ – tzv. v jaké struktuře, s jakými názvy a v jakých souvztažnostech logotypů toto vše bude spolu fungovat (tzv. korporátní identita Perly);
- P. Hájek – s novým názvem by měla souviset i úprava webových stránek a tisková zpráva, která by odstartovala požadovanou PR komunikaci;
- Komise RM – pro PR komunikaci je v současné době nejdůležitější navrhnout nový název (panuje shoda, aby byl osloven Bc. R. Mačát) a následně aktualizovat webové stránky buď na adrese perlauo.cz s přístupem z webu města nebo stránky perlauo.cz vyřadit z činnosti, protože nyní dochází k duplicitě a navíc stránky perlauo.cz nejsou aktualizovány a nijak nekorespondují s aktuální skutečností;
- Komise RM – navrženo dočasné řešení, tzn. aktuální informace udržovat na webu města v rubrice Perla, po nalezení korporátní identity Perly bude jako hlavní web využita doména perlauo.cz, který bude v novém designu a obsahu přepracován jako ústřední web Perly, na tento web bude přesměrována rubrika Perla z webu města, udržován bude jeden web, přestavbu a údržbu město zadá jako službu;

#### **4. b) PRIVÁTNÍ SEKTOR V ADMINISTRATIVNÍ BUDOVĚ**

##### *Závěry z diskuse nad problematikou:*

- P. Hájek – město jmenovalo do pozice manažera privátní části projektu Ing. V. Knejpa, jednatele společnosti TEPVOS, spol. s r.o.;
- P. Hájek – rada města v uplynulém čase řešila možný odprodej části administrativní budovy; k této problematice se uskutečnil kulatý stůl zastupitelů města, na kterém bylo rozhodnuto, že před případným prodejem je nejprve nutné předložit záměr využití administrativní budovy pro podnikatelské účely a schválit v ZM návrh regulačního plánu;
- V. Knejp – nabízí se několik modelů řešení a je pouze na městě jakou strategii zvolí; administrativní budova se může prodat jako celek nebo po částech, v tomto případě město ztratí přímou kontrolu nad rekonstrukcí a tedy nad konečným vzhledem budovy, nebude ale nuceno vynakládat své investiční prostředky a naopak získá finance z prodeje; v případě dlouhodobých pronájmů musí město počítat s prvotní investicí do rekonstrukce, ale udrží si všechnu pravomoc vlastníka v rozhodující části areálu Perly;
- V. Knejp – pro návrh řešení je nutné zpracovat ekonomický model, tedy stanovit náklady na rekonstrukci, posoudit finanční možnosti města, podmínky a výši úvěru a proti tomu postavit očekávané příjmy a očekávanou návratnost prvotní investice; zároveň je nutné posoudit, zda a za jakých podmínek je reálné budovu pronajímat a za jakým účelem (služby, obchody, bydlení, výroba aj.), je nutné zhodnotit ekonomickou sílu podnikatelů;
- V. Knejp – při rozhodování, zda si město má ponechat administrativní budovu ve svém vlastnictví, bude vhodné posoudit možnost založení nové společnosti, která by celý podnikatelský záměr realizovala a financovala; nabízí se např. možnost vstupu kapitálu společnosti TEPVOS, spol. s r.o.; město by v tomto případě neztratilo nad majetkem kontrolu, ale zároveň by realizaci přesunulo z úřadu na právnickou osobu;

- P. Hájek – prvotním úkolem by mělo být vyhodnocení ankety zájmu o podnikání v Perle, kterou město zveřejnilo v Ústeckých listech a na webu města; stanovení nákladů na rekonstrukci je vhodné přenechat odborné firmě, např. využít zpracovatele RP a IZ, tedy MS plan s.r.o., která je s problematikou a se stavem budovy podrobně seznámena;
- P. Hájek – diskuse v rámci projednávání návrhu RP se vede také ohledně navrženého loubí v administrativní budově; jsou kritici tohoto řešení, kteří upozorňují na finanční náročnost stavebních úprav a na zmenšení užitkové plochy v přízemí;
- J. Preclík – město by mělo upřednostnit architekturu před podnikatelským názorem a mělo by akceptovat navržené řešení s loubím; je nutné si uvědomit, že podoba administrativní budovy bude vytvářet celkový dojem z Perly, a proto je nutné, aby si město udrželo vliv na její podobě;
- M. Kokula – stanovisko Komise městského architekta je shodné, tedy ponechat loubí v návrhu RP; zároveň podporuje názor zastupitelů, tedy nejprve předložit návrh na využití a rekonstrukci administrativní budovy a teprve po zvážení všech variant rozhodnout o případném prodeji; případný prodej realizovat až po schválení regulačního plánu;

## **5. INFORMACE Z PARDUBICKÉHO KRAJE**

### ***Závěry z diskuse nad problematikou:***

- R. Šedová – seznámila přítomné s průběhem schůzky, které se zúčastnil starosta města, ředitel SŠUP a vedoucí odboru školství Pardubického kraje Mgr. M. Kiss; byl představen IZ SŠUP a celý záměr města v rámci revitalizace Perly; Mgr. M. Kiss sdělil nutnost projednat záměr SŠUP s volenými zástupci kraje, nejlépe přímo s hejtmanem; zároveň upozornil na dlouhodobou strategii kraje, která upřednostňuje vlastnictví objektu, ve kterých sídlí škola zřizovaná krajem, před nájmem; z uvedeného je nutné neodkládat další jednání na úrovni starosta – hejtman a projednat možnost spolupráce na realizaci záměru;

## **6. RŮZNÉ**

### ***Reakce na stanovisko veřejného sektoru a závěry z diskuse nad problematikou:***

- P. Kulhavý – zástupci veřejného sektoru považují za velmi důležité maximální otevřenost; za tímto účelem navrhují zveřejňování všech smluv a to i zpětně, tedy smlouvy MS plan s.r.o. na realizaci RP a IZ, OHGS s.r.o. na zajištění manažerské činnosti a nájemců v Perle;
- P. Hájek – vedení města tento návrh obecně neodmítá, ale v současné době podléhá také souhlasu druhé smluvní strany, neboť ustanovení o zveřejnění není součástí smluv; zároveň se vedení města domnívá, že požadavek je vyvolán pouze určitou úzkou skupinou členů SPOUSTI, nikdo jiný požadavek nevznese; město o všech výstupech průběžně informuje, jak ve formě zveřejněného usnesení rady města, tak na veřejném zasedání zastupitelstva města nebo na setkání s veřejností; pouhé zveřejnění smlouvy, nezamezí šíření spekulací, často účelovým nebo vyplývajícím z vlastní neznalosti problematiky; v minulém čase se tato účelovost a neznalost projevila zejména na facebookových stránkách Perly; bez vzájemné důvěry není spolupráce možná a veřejný sektor musí respektovat rozhodnutí volených orgánů města, kteří zároveň přebírají zodpovědnost;
- P. Hájek – všechny ostatní informace, tedy zápisy Kreativní skupiny, dokončené IZ, návrh RP, tiskové zprávy, hluková studie aj. jsou zveřejněny na webu města v záložce Perla;
- P. Hájek – ekologické zátěže nebyly podrobně zjišťovány; v roce 2011 byl proveden základní průzkum lokality Perla, který nepotvrdil zvýšené riziko ekologických zátěží; v Perle v rámci výroby neprobíhala chemická úprava materiálů, lze tedy očekávat běžné znečištění povrchu stávajících ploch, nikoliv rostlého terénu nebo spodních vod;

### **Návrhy, úkoly a doporučení Radě města Ústí nad Orlicí:**

- Dohlédnout na řádné vypořádání všech připomínek vznesených k návrhu regulačního plánu Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí.  
zodpovídá: P. Hájek, starosta města  
termín: leden 2016
- Zajistit veřejnou prezentaci dokončených investičních záměrů – výstava návrhů a následná diskuse se zástupci zhotovitele.  
zodpovídá: P. Hájek, starosta města  
termín: leden – únor 2016
- Seznámit se s výstupy Kreativní skupiny a posoudit návrhy, které budou podkladem pro zpracování studie proveditelnosti v rámci žádosti o dotaci z IROP.  
zodpovídá: R. Šedová, manažerka veřejné části projektu  
termín: únor 2016
- Oslovit Bc. R. Mačáta s nabídkou spolupráce při hledání korporátní identity Perly.  
zodpovídá: P. Hájek, starosta města  
termín: leden 2016
- Oslovit s nabídkou spolupráce na PR manažera firmu Commservis.com, s.r.o.  
zodpovídá: V. Knejp, manažer privátní části projektu  
termín: leden 2016
- Zajistit nové uspořádání prezentace Perly na webových stránkách města, jako provizorní řešení před restartem nových stránek.  
zodpovídá: R. Šedová, manažerka veřejné části projektu  
termín: leden 2016
- Vyhodnotit anketu zájmu o podnikání v Perle.  
zodpovídá: V. Knejp, manažer privátní části projektu  
termín: leden 2016
- Zajistit vypracování odborného odhadu nákladů na rekonstrukci administrativní budovy.  
zodpovídá: P. Hájek, starosta města  
termín: leden 2016
- Předložit ekonomický model (podnikatelský záměr) na využití administrativní budovy.  
zodpovídá: V. Knejp, manažer privátní části projektu  
termín: únor 2016
- Vyvolat jednání s hejtmanem Pk za účelem možné spolupráce při realizaci záměru SŠUP.  
zodpovídá: P. Hájek, starosta města  
termín: leden 2016
- Předložit radě města k posouzení návrh veřejného sektoru na zveřejňování všech smluv se zpětnou platností.  
zodpovídá: P. Hájek, starosta města  
termín: leden 2016

### **Termín příštího jednání:**

Předpokládaný termín je čtvrtek 28. 1. 2016, jednání bude řádně svoláno dle Statutu komise.

Zapsal: Petr Hájek, starosta města a předseda komise

Ověřil: RNDr. R. Šedová, manažerka veřejné části projektu

V Ústí nad Orlicí, 4. 1. 2016