



Z Á P I S

zasedání číslo 8 Zastupitelstva města Rychnov u Jablonce nad Nisou

konané dne 4. 9. 2023 v MěÚ Rychnov u Jablonce nad Nisou od 18:00 hod.

Přítomno: dle prezenční listiny
Omluveni: MUDr. Jan Zetek, Martin Poláček
Neomluveni:
Předsedající: Bc. Tomáš Levinský
Zapisovatel*: Mgr. Jan Tomsa
Ověřovatelé zápisu: Ing. František Chlouba, Jiří Křapka DiS.

*Předsedající v souladu s jednacím řádem města určil výše uvedenou osobu.
O veškerých přijatých usneseních bylo hlasováno veřejně, zdvižením ruky.

1. Schválení programu

Předchozí zápis za zasedání zastupitelstva byl bez připomínek schválen.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Rychnov u Jablonce nad Nisou **schvaluje** program zasedání zastupitelstva města Rychnova u Jablonce nad Nisou.

Výsledek hlasování:

Pro: 13 / Proti: 0 / Zdrželo se: 0

Usnesení č. 708/09/23-Z bylo schváleno.

2. Co s nemovitostmi 490, 494 a 498

Po přesunu zdravotního střediska Čechova 494, knihovny a ZUŠ Květinová 498 se tyto objekty uvolní. Je na našem rozhodnutí, jak s těmito významnými objekty našeho města naložit. Nechali jsme zpracovat odhady tržních cen nemovitostí od společnosti Asyx. Dále se uvolní kanceláře stávajícího MěÚ v Husově čp. 490.

494 - v současné době máme na stole žádost o pronájem současné lékárny, což je vlastně samostatný objekt - výroba modelů (p. Dostál) - 50 Kč/m² = cca 5 500,- měsíčně; 66 tis./rok

490 - v současné době jednáme s žadatelem o pronájem prostoru po MP, zájem o zasedací místnost a příslušenství má Taneční studio Magdaléna.

Jeví se nám jako vhodné zveřejnit úmysl pronájmu kanceláří podatelny, účtárny, stavebního úřadu a odboru výstavby.

498 - ZUŠ Jablonec nad Nisou má velký zájem o celý objekt - viz popis projektu ZUŠ

Diskuze:

- ředitel ZUŠ Rakušan *Mají velký zájem rozšířit provoz Základní umělecké školy Jablonec v Rychnově a pro tento účel jim plně vyhovuje budova knihovny, kterou nyní z části využívají. Kapacitně jsou na to připraveni. Jsou připraveni i získat dotaci na renovaci objektu.*
- ředitel Vobořil *Obdobný projekt byl realizován v Jablonci nad Nisou v objektu bývalé fary nyní domu manželů Scheybalových. Projekt vyšel na cca 30 mil Kč. Obdobná částka se nabízí v dotačním programu, která by šla využít i pro objekt knihovny.*
- starosta *Jak je to s udržitelností projektu a jak je možné, že lze jiný subjekt investovat do majetku města.*
- dotační manažerka *Obdobný systém již byl využit už ve zmíněné rekonstrukci fary v Jablonci. Dotace bude vypsána v říjnu 2023 a přesné podmínky budou známy po jejím vypsání. Spoluúčast vlastníka může být v rozsahu 20 až 50 %. To však bude jasné po vypsání podmínek dotace. Předpokládá se udržitelnost 5 let.*
- Ing. Adler
ředitel Rakušan *Využije ZUŠ celou budovu?
Rozhodně jsou připraveni využít celou budovu, přestěhoval by se tam i výtvarný obor, který dnes využívá jiné prostory.*
- Ing. Chlouba *Skutečně se do budovy ZUŠ vejde? Jak to bude s provozem budovy, kdo ho bude hradit? Pro město by mohlo být problematické plně hradit náklady na provoz budovy, i s ohledem na to, že pro ZUŠ je stanoven jen symbolický nájem.*
- dotační manažerka
ředitel Rakušan *Je to třeba definovat v záměru.
Dle zákona by si měla ZUŠ hradit náklady plně, nicméně město Jablonec významně dotuje provoz ZUŠ. Každá pomoc je však v tomto směru je vítaná.*
- Mgr. Zíkl
starosta *Jak to bude s tanečním studiem Magdalena?
Město teď řeší budovu knihovny jako celek. Předpokládá se využití celého objektu pro ZUŠ.*
- Ing. Benda
ředitel Rakušan
Ing. arch. Štěpán *Kdo bude celý projekt řídit?
Předpokládá, že vše by bylo ve spolupráci s městem.
Považuje budovu knihovny za jednu z budov kulturního dědictví v Rychnově a využití objektu pro ZUŠ je velmi vhodné. Z hlediska snižování nákladů budova nemá složitou fasádu a nebude tak velký problém budovu zateplit při zachování vzhledu a rázu budovy. Střecha je v nedávné době rekonstruována a sklep se zdá funkční s ohledem na odvětrání. Jsou zde zachovány původní interiéry a doplňky, které jsou velmi zajímavé.*
- Mgr. Fernecký *Seznámil zastupitele s cenovým odhadem pro stanovení ceny při případném prodeji budovy. Využití pro ZUŠ se mu zdá velmi vhodné. Na realitním trhu nevidí kupce, který by smysluplně využil tento objekt. Reálná tržní cena se může zdát nízká ale odráží stav a nutnost budoucích investic do budovy.*
- Mgr. Zíkl
Ing. Adler
starosta *Využití budovy knihovny pro ZUŠ podporuje a záměr se mu líbí.
Upozornil, že náklad města na rekonstrukci by mohl činit od 6 do 15 mil. Kč
Velmi podstatné pro rozhodnutí je vědět jaký podíl na financování bude muset zajistit město.*
- dotační manažerka *Žádosti se budou podávat pravděpodobně v dubnu 2024 a pro podání dotace je třeba mít hotovou projektovou dokumentaci v rozsahu minimálně pro stavební povolení.*
- dotační manažerka *Doporučuje projekt každopádně udělat a připravit, v případě, že nebude možné stihnout realizovat projekt v roce 2024 dá se jej využít o rok později protože obdobná výzva bude vypsána pravděpodobně i v následujícím období.*
- Ing. Chlouba
Ing. arch. Štěpán *Je třeba se rozhodnout rychle a není čas s rozhodnutím váhat.
Je nereálné aby v dubnu byly hotové projekční práce, jen na studii to vidí minimálně 2 měsíce, na stavební řízení možná 3 měsíce apod.*
- starosta *Domnívá se, že by mohla stačit projektová dokumentace a mít požádáno o stavební povolení*

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Rychnov u Jablonce nad Nisou **souhlasí** se záměrem využití objektu čp. 498 pro odloučené pracoviště ZUŠ Jablonec nad Nisou a ukládá MěÚ neprodleně zahájit přípravné práce pro naplnění záměru.

Výsledek hlasování:

Pro: 13 / Proti: 0 / Zdrželo se: 0

Usnesení č. 709/09/23-Z bylo schváleno.

Zodpovídá: Levinský Tomáš, Fadrhons Miroslav | **Termín splnění:** 5. 10. 2023

Přílohy:

Výkres 494 - středisko.pdf, odhad ceny tržní a studie město rychnov středisko , situace 498.pdf, odhad ceny tržní a studie město rychnov knihovna r, Popis projektu ZUŠ.pdf

Zastupitelstvo města dále projednávalo jak naložit s budovou čp. 490. Starosta informoval o tom, že eviduje zájem o pronájem nebytových prostor v této budově. V budově se také nachází muzeum malířství. Současné kanceláře lze bez velkých stavebních zásahů pronajmout. Stěhování úřadu starosta předpokládá v prosinci 2023. Lékaři ze současného zdravotního střediska by se pravděpodobně mohli stěhovat i dříve.

Diskuze:

- | | |
|-------------------|--|
| Ing. Chlouba | <i>Upozornil na to, že pokud se budou pronajímat prostory po kancelářích je nutné vyřešit elektroměry a vytápění.</i> |
| Mgr. Ferfecký | <i>Skutečně dnes je poptávka po nebytových prostorách, budova má poměrně slušný technický stav a pronájem by neměl být problém.</i> |
| Ing. Adler | <i>Proč není tržní nacenění objektu čp. 490?</i> |
| Starosta | <i>Zapomněl při zadání tržního odhadů na tuto budovu.</i> |
| Ing. arch. Štěpán | <i>Výhodou těchto nebytových prostor je i jejich celkem reprezentativní vzhled i umístění budovy na náměstí.</i> |
| Mgr. Ferfecký | <i>Upozornil na skutečnost, že případný prodej budovy jako celku je vždy nevýhodnější než případné rozdělení budovy na části (byty a nebyty) a to třeba o 25 %. Předal také zastupitelům příklady nemovitostí k prodeji v okrese Jablonec s cenami k prodeji.</i> |
| Ing. Adler | <i>Cena budovy čp. 490 by mohla být tedy cca 20 mil Kč.</i> |
| Mgr. Ferfecký | <i>Je otázkou zda by se našel kupec. Možná developer, který by zde udělal malometrážní byty.</i> |
| J. Vavroš | <i>V budově je muzeum a je zde i prostor jako rezervu např. pro školu.</i> |
| Ing. Benda | <i>Kanceláře jsou ve velmi hezkém stavu na rozdíl třeba od Jablonce nebo Liberce.</i> |

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Rychnov u Jablonce nad Nisou **rozhoduje** ponechat budovu čp. 490 v majetku města a doporučuje radě zveřejnit pronájem nebytových prostor v prvním patře a prostor současné městské policie v přízemí.

Výsledek hlasování:

Pro: 13 / Proti: 0 / Zdrželo se: 0

Usnesení č. 710/09/23-Z bylo schváleno.

Zodpovídá: Fadrhons Miroslav, Holá Petra, Levinský Tomáš, Tomsa Jan , Mgr. | **Termín splnění:** 5. 10. 2023

Na zdravotní středisko byl zpracován cenový odhad. Starosta informoval, že o prostory lékárny má zájem jeden z podnikatelů z Rychnova.

Diskuze:

- | | |
|-------------------|---|
| Mgr. Ferfecký | <i>Nejobtížnější je prodej budovy jako celku. Lepší by bylo rozdělit prostor. Lékárna je funkčně oddělená - ideálně pro nějaký e-shop. Dispozice pater je identická, dovede si představit realizovat přestavbu na dvě nebo tři bytové jednotky. Buď to realizovat jako nájemní bydlení města nebo po rekonstrukci prodat. Nicméně si to určitě vyžádá poměrně velkou investici.</i> |
| Ing. Adler | <i>V budově není ani vhodná dispozice, náklady by byly pro rekonstrukci na byty vysoká.</i> |
| Ing. arch. Štěpán | <i>Technický stav budovy je dobrý, zajímavá je věž budovy. V případě rekonstrukce se bude "zazdívat a přičkovat".</i> |
| Ing. Chlouba | <i>Šlo by, aby město zainvestovalo projekt a následně město prodávalo jednotlivé byty?</i> |
| Mgr. Ferfecký | <i>Dovede si to představit, nicméně zájemce má většinou svoji představu o parametrech svého bytu. Upozornil na to, že by se pravděpodobně budoucí majitelé mezi sebou</i> |

	<i>nedohodli.</i>
starosta	<i>Upozornil na to, že by bylo třeba provést změnu územního plánu. Což by šlo ještě zahrnout do nového územního plánu.</i>
Ing. Adler	<i>Město rekonstruuje budovu Tilie za cca 50 mil Kč z městské kasy, provádí se přístavba ZŠ, pokud si město ponechá budovu knihovny bude muset investovat vlastní podíl (možná 10 mil Kč). Doporučuje být realista a město má dost finančně náročných investic. Doporučuje být opatrný a neinvestovat do rekonstrukce budovy zdravotního střediska.</i>
starosta	<i>Jeho představa je, co nejméně do rekonstrukce ve zdravotním středisku investovat a poté tyto byty prodat.</i>
Ing. arch. Štěpán	<i>Tady lze případné rozhodnutí nebo realizaci rekonstrukce budovy klidně o 5 let odložit. Budova je v relativně dobrém stavu.</i>
Ing. Chlouba	<i>Město by se zde mohlo chovat jako developer a klidně si na rekonstrukci půjčit.</i>
Mgr. Zíkl	<i>Upozornil na to, že neustále roste počet žáků, už dnes nemá škola prostory pro družinu. Nějaká část by šla využít pro ZŠ.</i>
Ing. Chlouba	<i>Bylo by vhodné zahájit nějakou přípravu na rekonstrukci na byty. V budoucnu se klidně může najít nějaký developer nebo budou výhodné podmínky od státu na financování nového bydlení.</i>
Ing. Adler	<i>Přiklání se k tomu prodat tuto nemovitost, neboť bude nadále zatěžovat rozpočet města.</i>
Mgr. Ferfecký	<i>Těžko se bude shánět kupující, počkal by na lepší dobu než je současná.</i>
J. Křapka	<i>Přesto by se pokusil prodat tuto budovu, prioritní je pro město dodělat přístavbu ZŠ.</i>

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Rychnov u Jablonce nad Nisou **doporučuje** radě města zveřejnit úmysl pronájmu nebytových prostor v čp. 494 a ukládá MěÚ připravit dokumentaci stávajícího stavu objektu

Výsledek hlasování:

Pro: 10 / Proti: 3 (Adler, Benda, Křapka) / Zdrželo se: 0

Usnesení č. 711/09/23-Z bylo schváleno.

Zodpovídá: Fadrhons Miroslav | **Termín splnění:** 5. 10. 2023

Zodpovídá: Holá Petra | **Termín splnění:** 5. 10. 2023

Ověřovatelé: Ing. František Chlouba

Jiří Křapka DiS.

Starosta Bc. Tomáš Levinský

Místostarosta Jakub Vavroš, DiS.

Datum vyhotovení: