

Koncepce hospodářsky využitelného majetku města v období 2014-2018

Hlavní cíle

Navýšit kapacitu prostor pro předškolní vzdělávání a volnočasové aktivity, zejména pak navýšit počet míst v mateřských školách v Úvalech.

Dobudovat sídlo městského úřadu na náměstí Arnošta z P. se zázemím v areálu Riegerova.

Posílit dopravní infrastrukturu v oblasti dopravy v klidu a posílit možnosti pěšího a cyklistického přístupu do centra města a k nádraží.

Získat finance nejen na výše uvedené projekty

Návrh změn ve využívání majetku města

Celkový návrh hlavních změn ve využití a odprodeji majetku je shrnut v tabulce č. 1. Náklady a výnosy jsou ve fázi hrubého odhadu, v dalších krocích budou zpřesňovány.

Prioritní projekty

MŠ v Úvalech

V minulém období byla atelierem Domyjinak s.r.o. zpracována studie možností rozvoje mateřských školek v Úvalech. Tato studie porovnávala technické a ekonomické možnosti několika variant:

- odkoupení, rekonstrukce a přístavby MŠ Pražská
- výstavba nové školky u Hasičského domu
- výstavba nové MŠ na pozemku města u Cukrovaru

Zastupitelstvo na svém jednání dne 13.12.2012 usnesením č. Z – 0157/ 2012 schválilo jako nejefektivnější variantu **výstavby nové školky u Cukrovaru**. Byla zpracována projektová dokumentace na tuto investici a bylo vydáno stavební povolení. Byla podána žádost o získání dotace z Regionálního operačního programu Střední Čechy. Město Úvaly získalo tuto dotaci a stavba byla zahájena v r. 2014. V současné době probíhají stavební práce a předpokládané ukončení stavby připadá na jaro 2015.

Cyklistická stezka Bendlova stezka

Projekt rekonstrukce lesní pěšiny v Podhájí a stávající Bendlovy stezky umožní kvalitní propojení pěší i cyklistické ze čtvrti Pod tratí a Pařezina. Dojde tak k odlehčení provozu přes náměstí A. z Pardubic a Jiráskovou ulicí okolo nádraží. Součástí rekonstrukce železničního koridoru je i pěší chodník a cyklistická stezka, která jako pokračování tohoto projektu umožní bezpečné pěší a cyklistické propojení dalších čtvrtí V Zálesí a U Hodova.

Akce prozatím pozastavena.

Parkování na náměstí

Je zpracována studie dopravního řešení parkování na náměstí Arnošta z Pardubic a Husově ulici. Cílem je vyřešení nedostatku volných parkovacích míst v této lokalitě, která požadují občané a živnostníci. Současně je nutné vyřešit nebezpečný stav při parkování v Husově ulici a zejména nebezpečí, které hrozí při dopravě dětí do základní školy. Studie byla schválena, připravují se další stupně PD. V současné době se zpracovává dokumentace pro výběr zhotovitele. Vzhledem k uzavření přejezdu Pražská – Husova a mostu v ulici Na Spojce bude realizováno 7/2015.

čp.95 - náměstí Arnošta z Pardubic

Budoucí sídlo Městského úřadu Úvaly chceme urychleně dokončit a úřad do něj přestěhovat. Původní odhadované náklady budou na základě revize PD aktualizovány a pokud možno minimalizovány nebo alespoň rozděleny do několika funkčních etap. Stěhování musí začít už po 1. etapě.

Současně je zpracován projekt na zateplení této budovy a je požádáno o dotaci ze Státního fondu životního prostředí ČR. Město Úvaly obdrželo dotaci, je podepsaná SOD s vybraným dodavatelem. Výběrové řízení je na kontrole na SFŽP. Po odsouhlasení budou zahájeny stavební práce. Předpokládaný termín realizace 03-04/2015.

Komentář dalším návrhům a projektům

čp. 105 - ul. Škvorecká

Tento objekt je v naprosto dezolátním stavu a je využit na sociální byty. Jeho prodej Zastupitelstvo neschválilo, je tedy nutné urychleně začít připravovat jeho rekonstrukci. Je reálné, že bude vyhlášen dotační titul na vybudování sociálního bydlení pro město. Proto je nutné začít připravovat projektovou dokumentaci a z ní vyplývající rozpočet na nutnou rekonstrukci případně na zateplení. VZZM na svém jednání 24.4.2014 Z-35/2014 vzalo na vědomí variantu č. 3 Studie. V termínu od 04/2015 se zahájilo výběrové řízení na projektovou dokumentaci.

čp.75 - Škvorecká, čp.181 - Škvorecká

Zachovat jako městské nájemní byty. Budovy zahrnout do projektu Cukrovar. Rada města na svém jednání dne 10.3.2015 Usnesením č. R – 118/2015 a R-121/2015 schválila zpracování projektové dokumentace na zateplení objektů a drobné stavební práce s tím související.

čp. 203 – Smetanova

Tato budova byla pronajata včetně zahrady na soukromé hlídací centrum. Nadále trvá možnost pronájmu objektu – záměr na poskytování zdravotnických služeb.

čp. 276 – Pražská

Stávající sídlo MěÚ navrhujeme nabídnout k pronájmu jako nebytový prostor. Výhledově se s touto budovou počítá jako se sídlem Úvalské pobočky ZUŠ Český Brod

čp.527 – Pražská (u zdr. střediska)

Navrhujeme ponechat stávající využití s tím, že v budoucnu v případě potřeby a poptávky by se do tohoto objektu mohly rozšiřovat zdravotnické služby.

č.p. 47 - ul. 5. května

Budova byla prodána s tím, že VPS jí mohou nadále využívat formou nájmu. Získané finance je třeba urychleně (do 2 let!) investovat do rekonstrukce areálu Riegerova (viz. níže) a VPS tam přestěhovat. Dne 10.3.2015 Rada města Úvaly souhlasila s odstoupením od nájemní smlouvy na pronájem objektu. Výpověď činí 3 měsíce, VPS se bude stěhovat do nově zakoupeného objekt č.p. 12, Riegerova ulice.

čp.12 – Riegerova

Zastupitelstvo města na svém jednání dne 27.2.2015 schválilo kupní smlouvu na objekt č.p. 12 Riegerova ulice. Do tohoto objektu se budou stěhovat pracovníci VPS a objekt bude sloužit pro nové technické služby Úval.

čp.897 – Riegerova – areál SÚ, PČR, MěÚ

Administrativní budova - čelní část

V současné době slouží pro potřeby stavebního úřadu a PČR. Toto využití lze ponechat.

Administrativní budova – levá část

Přízemí je pronajato po dobu výstavby vodohospodářských investic realizačním firmám, v budoucnu by mohlo být využito např. jako služebna městské policie nebo pro některé odbory MěÚ. 2.NP bylo silami VPS rekonstruováno pro potřeby OSM a OID městského úřadu.

Halu č. 3 jako základ nového pracoviště VPS prioritně zrekonstruovat jako dílnu, technické, administrativní a sociální zázemí. V roce 2014 byla provedena I. etapa rekonstrukce haly.

Halu č. 5, která byla rekonstruována pro farmářské trhy, využít jako zámečnické dílny VPS.

Haly č. 1,2,6 a garáže 7 ponechat pro potřeby VPS

Hala č. 4 by tvořila rezervu pro potřeby VPS případně jako možný sklad separovaného odpadu (viz. projekt Nakládání s odpadem ve městě)

Na administrativní budovy a halu č. 5 byl zpracován projekt zateplení a v současné době požádáno o dotaci ze Státního fondu životního prostředí ČR. Město Úvaly obdrželo dotaci, je podepsaná SOD s vybraným dodavatelem. Výběrové řízení je na kontrole na SFŽP. Po odsouhlasení budou zahájeny stavební práce. Předpokládaný termín realizace 03-04/2015.

čp.65 - ul. Riegerova

Byla dokončena rekonstrukce této budovy na středisko volnočasových aktivit dětí a mládeže. Město obdrželo na tuto akci dotaci z ROP.

Základní škola

V roce 2012 byla zrekonstruována školní jídelna. V nejbližším období bude bezpodmínečně nutné zrekonstruovat žákovské šatny. Současně vzhledem k trvalému nárůstu žáků bude výhledově nutné upravit učebny bývalé praktické školy na kmenové třídy ZŠ.

Dne 19. 6. 2014 schválilo Zastupitelstvo města usnesením č. Z – 68/2014 schválilo stavební úpravy základní školy budovy „C“. Jedná se o Základní školu v Úvalech pro 1. a 2. stupeň. Škola je ze tří objektů, A, B a C. Část budovy „C“ prošla přestavbou v průběhu roku 2011. Tento projektový záměr se zabývá prostory, které budou adaptovány pro nové využití základní školy. Předmětem této rekonstrukce bylo 1.PP, 1.NP, 2.NP a 3.NP. Za hlavním vstupem v 1.PP byly postaveny šatny pro 320 žáků. Jsou to čtyři průchozí kóje (z tzv. špinavé – vstupní zóny do tzv. čisté zóny- výukové), každá pro 80 žáků s uzamykatelnými šatními skříňkami. Prostor šaten je rozšířen na úkor zázemí učebny dílen. Dále byla součástí rekonstrukce učebna dílen se skladem a kabinetem. Stávající sklad v budově „B“ byl využit jako šatna pro cca 94 žáků, kde byla zrušena jedna místnost WC. Na rekonstrukci šaten, navazuje v 1.PP chodba s výukovou částí s učebnami, rekonstruovanými WC pro žáky, dvěma kabinety a pracovním psychologické poradny. V 1.NP navazují na chodbu WC žáků, učebny, kabinet a sborovna. Ve 2.NP je řešena pouze úprava povrchů a vytápění stávajících schodišť. Ve 3.NP navazuje na schodiště nová místnost s nově řešeným vytápěním, zařizovacími předměty a akustickým sádkartonovým podhledem. Tato akce byla spolufinancována z dotace od Ministerstva financí.

čp.1283 - V Podhájí – tesko barák pod školou

Vzhledem k poloze objektu (záplavové území) a stavu (podezření na azbest) je využití stávající stavby velmi omezené. Možností je úplná demolice nebo rekonstrukce ve stávajícím půdorysu - dřevostavba. V současné době je s výhodou využíván jako skladový prostor pro MěÚ, knihovnu a VPS.

čp.1570 - náměstí Svobody - DPS

Ponechat stávající využití – DPS byty, víceúčelový sál, zdravotnické služby

Sokolovna, nafukovací hala

Z posledních jednání se zástupci TJ Sokol je jasné, že se s ohledem na pozastavení výstavby velké haly se nebudou chtít zbavit Sokolovny.

V současné době je postavena nafukovací hala na pozemku parc.č. 4006/21 a město Úvaly poskytlo účelovou dotaci schválenou VZZM dne 19.2.2015 ve výši 2 mil Kč. Tato dotace byla poskytnuta na pořízení vytápění, osvětlení a nového umělého povrchu ve stavbě zastřešené sportovní plochy (haly) na poz. parc.č. 4006/21 včetně spojovacího tunelu s objektem tělocvičny č.p. 164. VZZM dne 19.2.2015 přijalo Usnesení č. Z-18/2015, ve kterém souhlasilo s uzavřením dodatku č. 11 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor mezi městem Úvaly a TJ Sokol, kterým se doplňují prostory zastřešené haly.

č.p. 18 – náměstí

Navrhujeme výhledově využití této budovy pro Městskou knihovnu Úvaly. Pro toto využití mluví optimální poloha na náměstí, možnost propojení s č.p. 95 a možnost potencionálního rozvoje aktivit knihovny do dvora. Výhodou je i budoucí rekonstruovaná zahrada-park. Nevýhodou je špatný technický stav budovy a tím i vyšší investiční náklady. Bez těchto nákladů se ale zřízení MĚK neobejde v žádné budově města. Financování tohoto záměru z prostředků města zatím není výhledově reálné, bude nutné čekat na dotaci či jiné zdroje.

Probíhá výběrové řízení na zpracování Studie č.p. 18.

Využití některých pozemků města

Lom

Tuto lokalitu stále považuji za perspektivní pro vybudování areálu venkovních volnočasových aktivit. Navrhují zpracovat jednoduchou projektovou dokumentaci pro územní řízení a čekat na vhodný dotační titul. Do té doby (po ukončení vodohospodářských investic a vyklizení deponie) navrhují lom využít alespoň jako záchytné parkoviště pro úřad a náměstí. Pěší dostupnost by byla zjednodušena výstavbou lávky podle mostku v Riegerově ulici.

Vinice parc.č. 3972

Vzhledem k tomu, že tento pozemek je jen jedním v poměrně rozsáhlé lokalitě, navrhujeme ponechat tento pozemek nezastavěný. Nicméně je nutné brát tuto lokalitu brát jako celek a pořizovat územně plánovací dokumentaci na všechny zastavitelné plochy současně. V tomto duchu i smluvně zavazovat investory na spolupráci vybavenosti pro celou lokalitu (zeleň, stezky, infrastruktura, sportoviště). Výstavbu v této lokalitě důsledně regulovat pomocí etapizace podle urbanistických zásad.

U benzinky parc.č. 369/1

Tento pozemek byl rozdělen na dvě části. První část – pozemek 369/1 určen pro výstavbu nové mateřské školky viz. projekt MŠ Cukrovar (realizace stavby 2014-2015). Druhá část pozemek parc.č. 369/5, 369/2 je navržen k prodeji.

Cukrovar parc.č. 299/1

Společný projekt Cukrovar města Úvaly a Headhand Architekti s.r.o. na revitalizaci areálu bývalého Cukrovaru.

Radlická parc.č. 3841/24

Jedná se o velmi perspektivní pozemek o zajímavé výměře, na který existuje schválená územní studie. Pozemek je stále ve vlastnictví města, je uzavřena Kupní smlouva s JARO REAL s.r.o. ze dne 21.7.2014. Po splnění podmínek bude pozemek převeden na nového vlastníka.

Radlická parc.č. 3660/1

Tuto lokalitu (pole mezi Dobročovickou ulicí a ulicí U obory) ponechat jako rezervu pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost.

Jezírko za hasičárnou parc.č. 2915/3 a parc.č. 2915/4

Toto zapomenuté a zarostlé, nicméně malebné zákoutí navrhujeme postupně silami VPS a hasičů vyčistit a přeměnit v přístupný parčík, navazující na pozemky před hasičskou zbrojnicí. O tyto pozemky mají zájem SDH Úvaly – možnost pronájmu.

Stará ČOV parc. č. 3573/1, 3575/4, 3575/1, 3575/2 - celkem cca 4000 m2

Celý areál staré ČOV byl VaK nevyužívaný, v současné době je pronajat ZKO Úvaly u Prahy jako kynologické cvičiště.

Parc. č. 4006/9 - pod Sokolovnou

Jedná se o tribuny nad stávajícím házenkářským hřištěm, o které projevila zájem TJ Sokol. Navrhujeme odprodat za odhadní cenu.

Zpracoval Petr Borecký, starosta

ve spolupráci s OID MěÚ Úvaly

aktualizováno březen 2015

Koncepce hospodářsky využitelného majetku města na roky 2014 - 2018

Poř.č.	Priorita	ČP	č. parc.	Ulice	Stávající	Návrh	Náklady jednorázové	tis. Kč roční	Výnos jednorázový	tis.Kč roční	bez DPH
<i>červeně změny oproti 2012</i>											
		Budovy									
1		čp.18	169	náměstí Arnošta z Pardubic -	byt, trafika	Městská knihovna	15 000				85 odhad dle obestavěného prostoru
2		čp.47	214	5.května -	VPS	<i>prodáno, nájem ukončen k 06/2015</i>		100	3 500		
3		čp.65	195	Riegerova		<i>byla dokončena rekonstrukce na volnočasové a společenské centrum</i>					
4		čp.75	302	Škvorecká-	byty	projekt Cukrovar, zpracovává se PD na zateplení objektu	209.330				423
5	1	čp.95	170	náměstí Arnošta z Pardubic -	MěÚ	sídlo MěÚ, rekonstrukce zateplení	10 370 3 660		dotace		obdržena dotace na zateplení
6	3	čp. 105	293	Škvorecká	byty	<i>rekonstrukce na sociální byty - žádost o dotaci</i>			podle odhadu		125
7	4	čp.181	301	Škvorecká	byty	projekt Cukrovar, zpracovává se PD na zateplení objektu	191 180				340
8		čp. 203	1910	Smetanova	byty	<i>pronájem- na poskytování zdravotnických služeb</i>					
9	2	čp. 276	1402	Pražská	MěÚ	pronajmout ZUŠ Český Brod					
10		čp.328	363	Škvorecká	byt, kůlny	pronájem, po ukončení nájmu objekt k demolici					41
11		čp.372	2041	Vítězslava Nováka	MDDM	MDDM					
12		čp. 12	280/1, 280/2, 280/4, 281/1, 281/2, 281/3	Riegerova	VPS + technické služby	přestěhována VPS + budoucí technické služby					11.200.000 - 4mil + 4 mil + 3,2 mil(vč. DPH)
13		čp.527	1772	Pražská	byty, provozovny	byty, provozovny - rezerva pro zdravotnictví					
14		čp.844	413	Jiráskova	prodejna s potravinami	pronájem					
15	2	čp.897	194/1	Riegerova	SÚ, PŘR, MěÚ	SÚ, PČR	11 780		dotace		
16	2		194/1			OSM, OID. Archiv, další odbory MěÚ					obdržena dotace na zateplení
17	2		190/5, 190/4, 194/4		hala 1,2,5,6,7	VPS	1 000				rekonstrukce, vestavba šaten a kanceláře, EZS
18	1		194/5		hala 3	<i>VPS, připravuje se PD na rekonstrukci - realizována I. etapa rekonstrukce haly</i>	2 500				
19			190/2		hala 4	potencionálně separovaný odpad					
20		čp.1282	3227	Horova	koupaliště, okál	<i>pronájem</i>					odhadovaný vnitřní dluh 15 mil.
21		čp.1283	4	V Podhájí	tesko u ZŠ	<i>ponechat jako sklady MěÚ - plánovaná dřevostavba, využití pro ZŠ a město</i>	7 000				3 odhad podle plochy
22		čp.1570	2153/27	náměstí Svobody	DPS - byty, sál, poskytování služeb	DPS-byty, víceúčelový sál, zdravotnické služby	9 000		dotace 4200		765 odhad podle plochy
23				Sokolovna	tělocvična	majetek Sokola, škola si pronajímá		500			nabídka z r. 2009
				Nafukovací hala	nad hřištěm	společná investice Sokola a města	2 500				

Poř.č.	Priorita	ČP	č. parc.	Ulice	Stávající	Návrh	Náklady jednorázové	tis. Kč roční	Výnos jednorázový	tis.Kč roční	bez DPH
24		čp. 525		Pražská	Školka Pražská	zatím prodloužit pronájem			640		
	1		369/1	Školka Cukrovar	Školka cukrovar	projekt nové školky pro 100 dětí - žádost o dotaci pro 50 dětí	25 000		20 000		obdržena dotace - zahájena výstavba v r. 2014-2015
25		čp.1144		Zdravotní středisko Pražská	poliklinika	pronájem zdravotnické zařízení (MUDr. Mareš)				776	šatny zrekonstruovány v r. 2014
26		čp. 8		náměstí Arnošta z Pardubic -	Základní škola	rekonstrukce části šaten	4 300				
		čp.8				půdní vestavba, družina, kroužky	22 000				studie AI.T
		čp.8				rekonstrukce tříd po PŠ na kmenové třídy	11 250				Rekonstrukce v 2011 a dokončena v 2014

Poř.č.	Priorita	ČP	č. parc.	Ulice	Stávající	Návrh	Náklady jednorázové	tis. Kč roční	Výnos jednorázový	tis.Kč roční
		Pozemky, lokality								
	1	Bendlova stezka				projekt cyklostezky z dotačního programu	8 750		dotace	
		Lom	3146/1	Riegerova		rezerva pro volnočasový areál				
		Vinice	3972/1			zatím neprodávat, rezerva pro bydlení				
		U benzinky	369/5, 369/2 369/1			<i>prodat</i> <i>část pozemku pro novou školku</i>			3 800	
		Cukrovar	299/1			Projekt Cukrovar				
	1	Radlická	3841/24	Jeronýmova	36147 m ²	<i>prodat - kupní smlouva podepsána</i>			28 266	
		Radlická, Obora	3660/1	Dobročovická	14306 m ²	rezerva nebo prodat				
		U hasičárny	2916	část pozemku	1100m ²	<i>cvičiště hasičů</i>				
			2915/3							
			2915/4	lom za hasičárnou		<i>veřejný park</i>				
		Úvaly - Hroušánky	3268/126	pozemek pro bydlení		<i>prodat nebo ponechat si - hřiště</i>				
		Jatka	3581/2	naproti pneuservisu	1000 m ²	<i>prodat, směna části pozemku cca 135 m</i>				
		Stará ČOV	3573/1	celý areál pod Homolkou		<i>pronajmuto ZKO Úvaly - kynologické</i> <i>cvičiště</i>				4
			4006/9	tribuny nad stávajícím házenkářským hřištěm		prodat Sokolu				

bez DPH

příslib pokrytí spoluúčasti s
jiných (soukromých) zdrojůBude řešit zastupitelstvo
04/2015