

Zápis z jednání výboru územního rozvoje a strategického plánování města (č. 18/2025)

Společné jednání spolu s pracovním jednáním zastupitelstva města k tématu změny investora záměru Cihelka II

Datum jednání: 26.5.2025.
Místo jednání: městský úřad

Přítomni za VRM: P. Pelešková, T. Lisý, I. Chrtová, J. Semián, J. Lain,
Přítomní zastupitelé: I. Ptáčková, M. Macurová, M. Kiselica, L. Kučera, J. Menšík

Omluveni: V. Penížek (zastupitel), T. Nehasilová (místostarostka)

Nepřítomni: P. Bartoš (VRM), J. Rous (VRM),
Hosté: městský architekt M. Kopeček, M. Horálek (Skanska), D. Vaško (Silverline),
V. Brix (Silverline),
Zapisovatel: P. Pelešková

Jednání výboru bylo zahájeno v 18,00 hod.

Program jednání

1. Změna investora 2.etap y výstavby projektu Cihelka II – představení zástupců společnosti Silverline Development Zeta, s.r.o.
-

Průběh jednání

Jednání bylo zahájeno v 18,00 hodin

Bod 1 - Nový investor projektu Cihelka II – Silverline Development Zeta, s.r.o.

Úvodní představení investora

Úvodem zástupce společnosti Skanska Residential, a.s. Ing. Martin Horálek vysvětlil důvody odchodu Skansky z Libčic (primární orientace společnosti na projekty větší v objemu 1000-1500 BJ a především v Praze). Záměr RD v Libčicích vznikl druhotně z důvodu regulativů v územním plánu. Aktuálně se společnost chce zpátky věnovat těmto větším projektům a projekt prodává společnosti Silverline. Poté bude vrácena na účet Skanska. Bylo diskutováno prodloužení notářské mezi městem a Skanska, zástupce Skanska toto zpochybňuje jako nedávající smysl v okamžiku, kdy závazky budou k datu 30.6.2025 přecházet na nového vlastníka pozemků i dokumentace, tj. na nového stavebníka/investora.

Skanska připomíná, že jistina složená v notářské úschově končí k datu 30.6.2025 a následně bude povinným společnost Silverline Development Zeta s.r.o.

Společnost Silverline představila projekty, na kterých nyní jejich tým pracuje, jaké developerské projekty mají za sebou a které v přípravě na následující období. Zástupci Silverline deklarovali, že projekt Cihelka II projednávaný nyní ve stavebním řízení nehodlají měnit zásadním způsobem. Předpokládají však přípravu změny projektu týkající se úpravy velikosti bytových jednotek tak, aby všechny byly v limitu do 120 m². Počet bytových jednotek celkem se nebude měnit. Aktuálně probíhá výběr projekčního ateliéru, který bude připravovat dokumentaci pro výběr generálního dodavatele a dokumentaci zamýšlených úprav vč. prověření požadavků plynoucích z jednání s Městem.

Dle sdělení zástupců Silverline zatím není stanovený harmonogram postupu realizace, bude vypracován po výběru generálního dodavatele. Současně souhlasí s etapizací záměru na ucelené části.

V diskusi s přítomnými bylo řešeno, zda budou nejprve budovány a dokončeny veškeré inženýrské sítě a finální povrchy komunikací. Investor nepředpokládá před dokončením výstavby rodinných domů realizaci finální povrchové vrstvy komunikací. Ta bude provedena až po dokončení výstavby, resp. dokončení prací spojených s pojižděním nákladními vozidly. Investor počítá s předáním technické a dopravní infrastruktury až po kolaudaci záměru, případně po kolaudaci dílčí ucelené etapy.

Společné jednání VRM a pracovního zastupitelstva

– pokračování bez přítomnosti hostů Skanska a Silverline

Po dokončení prezentace a zodpovězení dotazů pokračovala interní debata přítomných členů Výboru a zastupitelů spolu s městským architektem. Na základě diskuse všech přítomných byly sestaveny požadavky, které doporučuje Výbor k zapracování do návrhu dodatku č.2 ke smlouvě o spolupráci:

1. Členění realizace záměru na smysluplné a ucelené etapy, avšak max. na 2 etapy
2. Převzetí nové infrastruktury až po úplném dokončení celého záměru
3. Možnost samostatného napojení každé etapy na komunikaci v ul. Turská při zachování vnitřního propojení v rámci celku
4. Provéřít plochy pro dopravu v klidu, zda jsou dostatečné i v souvislosti se zamýšlenými dispozičními změnami bytových jednotek
5. Zajistit zokruhování inženýrských sítí ve vztahu ke stávající technické infrastruktuře
6. Požadavek na zvýšení finančního příspěvku města podle schválených Zásad pro spolupráci s investory a zapracování těchto Zásad do realizace projektu
7. Pojištění ve prospěch města vůči škodám vzniklých z realizace stavby
8. Stanovení limitu na trvání doby výstavby
9. Umožnit zástupci Města účast na kontrolních dnech stavby
10. Převedení pozemků přislíbených městu do vlastnictví v rámci dodatku č.1 ve lhůtě po podpisu smlouvy, tj. před nabytím právní moci stavebního povolení
11. Prodloužení notářské úschovy

Doplnění požadavků Města do návrhu dodatku č.2 zajistí právník města a bude upravený návrh zaslán zástupcům Skanska a Silverline k vyjádření. Výsledný dokument bude předán zastupitelstvu k projednání.

Návrh usnesení:

Výbor územního rozvoje a strategického plánování doporučuje zahrnout do dodatku č.2 smlouvy o spolupráci následující podmínky:

1. Členění realizace záměru na smysluplné a ucelené etapy, avšak max. na 2 etapy
2. Převzetí nové infrastruktury až po úplném dokončení celého záměru
3. Možnost samostatného napojení každé etapy na komunikaci v ul. Turská při zachování vnitřního propojení v rámci celku
4. Provéřít plochy pro dopravu v klidu, zda jsou dostatečné i v souvislosti se zamýšlenými dispozičními změnami bytových jednotek
5. Zajistit zokruhování inženýrských sítí ve vztahu ke stávající technické infrastruktuře
6. Požadavek na zvýšení finančního příspěvku města podle schválených Zásad pro spolupráci s investory a zapracování těchto Zásad do realizace projektu
7. Pojištění ve prospěch města vůči škodám vzniklých z realizace stavby
8. Stanovení limitu na trvání doby výstavby
9. Umožnit zástupci Města účast na kontrolních dnech stavby
10. Převedení pozemků přislíbených městu do vlastnictví v rámci dodatku č.1 ve lhůtě po podpisu smlouvy, tj. před nabytím právní moci stavebního povolení
11. Prodloužení notářské úschovy

Hlasování (přítomno 5 ze 7 členů výboru) :

pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Jednání výboru skončilo ve 20:45 hod.

Další jednání Výboru rozvoje (VRM) se uskuteční:

- **pondělí 1. 9. 2025** od 18 hodin

Prezenční listina z jednání

výboru územního rozvoje a strategického plánování dne 25. 5. 2025

Členové Výboru:

Petra Pelešková	přítomna osobně
Tomáš Lisý	přítomen osobně
Ilona Chrtová	přítomna osobně
Jakub Semian	přítomen osobně
Jiří Lain	přítomen osobně
Pavel Bartoš	nepřítomen
Josef Rous	nepřítomen

Členové zastupitelstva kromě členů z řad VRM:

Tereza Nehasilová	omluvena
Martina Macurová	přítomna osobně
Ilona Ptáčková	přítomna osobně
Lukáš Kučera	přítomen osobně
Milan Kiselica	přítomen osobně
Vít Penížek	omluven
Jiří Sochor	nepřítomen
Lukáš Reichel	nepřítomen
Günter Bittengel	nepřítomen