

ZADÁVACÍ PODMÍNKY

Prodej pozemků pro výstavbu minimálně 16 rodinných nebo řadových domů v lokalitě „Husova čtvrť“ Litomyšl

ZADAVATEL

Město Litomyšl, Bří Štěstných 1000, Litomyšl

ZADÁNÍ

Cílem je výběr vhodného zájemce, který by zabezpečil výstavbu minimálně 16 rodinných nebo řadových domů a související infrastruktury, a to v dohledném časovém horizontu tak, aby byla výstavba architektonicky a stavebně kvalitní a respektovala platný územní plán.

MÍSTO

lokalita vymezená projektovou dokumentací označenou jako „Zainvestování území pro RD v lokalitě Husova čtvrť“, zpracovanou projekční kanceláří KIP spol. s r.o. LITOMYŠL, se sídlem Toulouvcovo nám. 156, 570 01 Litomyšl.

PARAMETRY ÚZEMÍ

- pozemky
 - p. p. č. 401/90, orná půda o výměře 396 m²,
 - p. č. st. 117, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 36 m² – zbořeniště,
 - p. p. č. 401/91, orná půda o výměře 569 m²,
 - p. p. č. 401/121, orná půda o výměře 544 m²,
 - p. p. č. 401/122, orná půda o výměře 590 m²,
 - p. p. č. 401/123, orná půda o výměře 7172 m²,
 - p. p. č. 401/127, orná půda o výměře 441 m²,
 - p. p. č. 401/128, orná půda o výměře 449 m²,
 - p. p. č. 401/129, orná půda o výměře 458 m²,
 - p. p. č. 401/130, orná půda o výměře 466 m²,
 - p. p. č. 401/131, orná půda o výměře 474 m²,
 - p. p. č. 401/132, orná půda o výměře 482 m²,
 - p. p. č. 401/133, orná půda o výměře 491 m²,
 - p. p. č. 401/134, orná půda o výměře 499 m²,
 - p. p. č. 401/135, orná půda o výměře 560 m²,
 - p. p. č. 401/136, orná půda o výměře 551 m²,
 - p. p. č. 401/137, orná půda o výměře 542 m²,
 - p. p. č. 401/138, orná půda o výměře 533 m²,
 - p. p. č. 401/139, orná půda o výměře 524 m²,
 - p. p. č. 401/140, orná půda o výměře 516 m²,
 - p. p. č. 401/141, orná půda o výměře 507 m²,
 - p. p. č. 401/142, orná půda o výměře 498 m²,

vše zapsáno na LV č. 10001 v katastrálním území Nedošín obce Litomyšl u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy (dále společně jako „pozemky“ nebo „předmět prodeje“);

- inženýrské sítě a komunikace pro napojení jsou v dosahu.
- p. p. č. 401/91, p. p. č. 401/122, p. p. č. 401/135, p. p. č. 401/136, p. p. č. 401/137, p. p. č. 401/138, p. p. č. 401/139, p. p. č. 401/140, p. p. č. 401/141 a p. p. č. 401/142 nejsou v celém rozsahu v územním plánu uvedeny jako pozemky určené k zastavění, jejich část je mimo zastavitelné území



(přibližně 1/5 z každé parcely viz. příložený náskres). Jelikož se jedná o ornou půdu třídy ochrany I., je tuto možné zahrnout do ploch pro zastavění pouze výjimečně. Město Litomyšl zahájilo kroky k jejich zahrnutí do plochy určené k zastavění.

PODKLADY

- projektová dokumentace „Zainvestování území pro RD v lokalitě Husova čtvrť“, zpracovaná projekční kanceláří KIP spol. s r.o. LITOMYŠL, se sídlem Toulouvcovo nám. 156, 570 01 Litomyšl – zejména průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, celková situace, koordinační situace;
- veřejná vyhláška – rozhodnutí o schválení stavebního záměru na stavbu zainvestování území pro RD v lokalitě Husova čtvrť, Litomyšl, vydáno dne 7. 6. 2020;
- rozhodnutí o povolení na stavbu Zainvestování území pro RD v lokalitě Husova čtvrť – Kanalizace splašková, Kanalizace dešťová, Vodovod ze dne 12. 4. 2021
- zastavovací studie Husova čtvrť – rozšíření obytného území vypracovaná Ing. Arch. Zdeňkou Vydrovou v dubnu 2018 s typovým řešením zástavby rodinnými domy a s upravenou regulací zástavby dále v textu
- Příložená dokumentace je dána k dispozici zájemcům nově pouze jako doporučené řešení, které není třeba dodržet.

Naším cílem je uspokojit zájem co nejvíce stavebníků v souladu s obecným záměrem zahušťování městského prostření. V daném území je proto navržena koncentrovaná zástavba, ale developer může navrženou parcelaci upravit dle své úvahy. Naším hlavním cílem je architektonická jednotnost zástavby a také aby bylo co nejlépe nakládáno s půdou a byly minimalizovány náklady na budování nové infrastruktury a na budoucí obslužnost území. S ohledem na umístění pozemků na okraji obytné zástavby s přechodem do ploch MN (ploch smíšených nezastavěných) a VL (výroba lehká) není žádoucí kompaktní uzavřená zástavba (vizuální propojení, výhledy přes zástavbu apod.).

Vhodně navržená urbanistická struktura ovlivňuje vnímání, kultivovanost a přívětivost prostředí, zvyšuje jeho atraktivitu. Svým pevným řádem umožňuje dobrou orientaci v prostoru, přispívá k vytváření a posilování vztahu k místu. Působí na vyrovnanost a pohodu obyvatel. Zástavba bude tvořit typický městský prostor – ulici a bude vhodným a přirozeným způsobem navazovat napojení objektů (pozemků) na ulici, která je ve sklonu, čemuž by mělo odpovídat jednotné oboustranně zvolené rozložení staveb na pozemcích.

Dle rozložení staveb na pozemcích je možné řešení typu např.:

- izolované - samostatně stojící rodinné domy nebo hnízdomové (tvořící malé skupiny např. dvojdomy). Skupiny se vztahem k veřejnému prostranství a k uliční a stavební čáře.
- řadové, uliční (v malých skupinách, nebude vytvářet bariéry). Skupiny bloků se vztahem k veřejnému prostranství a k uliční a stavební čáře.

- Závazné jsou následující prostorové regulativy:
 - tvar střech není předepsán (očekáváme však jednotný výraz zástavby nebo alespoň jeho jednotlivých celků)
 - výšková hladina zástavby – max. dvě nadzemní podlaží v případě ploché nebo mírně sklonité střechy ev. jedno podlaží s obytným podkrovím
 - jednotný charakter uličního oplocení
 - veřejný prostor + skupiny stromů ve veřejném prostoru
 - místa pro tříděný komunální odpad
 - koeficient zastavění je dán poměrem celkové zastavěné plochy stavby k celkové výměře pozemku a nepřekročí 50 %.
 - umístění parkovacích stání na pozemcích (volná parkovací stání, přístřeší nebo garáže) řešit s ohledem na charakter ulice, na polohy vjezdů, vstupů a architektonický ráz navrhovaných objektů.
- Doporučenými regulacemi jsou zejména
 - stavební čára (koncepční stavební čára, která bude respektovat využitelnost pozemků dle orientace ke světovým stranám a komfort především pro bydlení a nezbytné doplňující zázemí).

- umístění příležitostných parkovacích stání
 - využít zelené střechy, ozelenění fasád a dostatek zeleně na zahradách
 - minimalizovat zpevněné plochy – umožnit v maximální míře zasakování srážkových vod
 - použití kvalitních materiálů, úměrná barevnost objektů
 - vzhled staveb bude odsouhlasen městským architektem (nutnost koordinovat)
 - vstup a vjezd na pozemek
 - jednosměrná komunikace bude navržena jako zklidněná obytná zóna funkční třídy D1 – komunikace se smíšeným provozem chodců a vozidel
 - arch. řešení jednotlivých domů a oplocení bude vytvářet architektonicky ucelené prostředí
- Informativní doporučení:
 - doporučujeme zadat návrh objektu autorizovanému architektovi
 - orientační požární odstupy

PODMÍNKY PRODEJE

1) Kupní cena:

- požadujeme předložení návrhu kupní ceny ve výši nejméně minimálně stanovené;
- kupní cena je stanovena u p. p. č. 401/123 orná půda jako pevná ve výši 104 Kč/m², tj. celkem ve výši 745.888,- Kč bez DPH, a u ostatních, tj. stavebních pozemků ve výši minimálně 1.000,- Kč/m² bez DPH, tj. celkem ve výši minimálně 10,126.000,- Kč bez DPH (10.126 m²), kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy;

2) Kvalifikační předpoklady:

- požadujeme, aby stavebník splnil následující kvalifikační podmínky pro účast v zadávacím řízení:
 - 1) stavebník působí ve svém oboru více než 5 let,
 - 2) stavebník předloží k nahlédnutí alespoň 1 jím vybudovaný stavební projekt obdobného rozsahu a doloží, jakou formou se na projektu podílel (tzn. stavebník, investor, aj.)
 - 3) stavebník předloží prohlášení, že není dlužníkem v insolvenčním řízení a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly v blízké době zapříčinit, že by se dlužníkem v insolvenčním řízení stal;

3) Souhlas s návrhem kupní smlouvy:

- požadujeme předložení prohlášení o seznámení se s návrhem kupní smlouvy a souhlasu s návrhem kupní smlouvy

4) Výběrové řízení:

- Zájemce předloží žádost obsahující doložení kvalifikačních podmínek:
 - návrh kupní ceny v souladu s podmínkami v bodu 1)
 - kvalifikační předpoklady uvedené v bodu 2)
 - prohlášení o souhlasu s návrhem kupní smlouvy
- Předložené podklady a návrh kupní ceny budou posouzeny Radou města Litomyšle, která zájemce, kteří nesplnili podmínky, odmítne a Zastupitelstvu města Litomyšle doporučí ke schválení návrh s nejvyšší navrženou kupní cenou. Rada města je oprávněna nedoporučit žádný z předložených návrhů.
- Zastupitelstvo města Litomyšle vybraný návrh schválí a ostatní návrhy odmítne. Zastupitelstvo města Litomyšle je oprávněno odmítnout všechny návrhy bez uvedení důvodu.
- Po schválení návrhu Zastupitelstvem města Litomyšle bude uzavřena kupní smlouva;

5) Podmínky kupní smlouvy:

- kupující se zaváže k vybudování infrastruktury v souladu s povolením záměru stavby v termínu do 18 měsíců ode dne podpisu kupní smlouvy, město Litomyšl na kupujícího převede všechna práva vyplývající mu z veřejné vyhlášky a stavebního povolení;
- prodávající předpokládá převzetí p. p. č. 401/123 orná půda o výměře 7172 m² včetně vybudované komunikace, kanalizace, vodovodu a veřejného osvětlení zpět do vlastnictví, a to za dále uvedených podmínek:

- v případě výstavby a povolení užívání všech rodinných a řadových domů do 48 měsíců od uzavření kupní smlouvy odkoupí prodávající uvedené pozemky za 75 % kupní ceny zpět,
- v případě výstavby a povolení užívání všech rodinných a řadových domů do 6 let od uzavření kupní smlouvy odkoupí uvedené pozemky za 50 % kupní ceny zpět,
- a v případě pozdějšího povolení užívání bezúplatně přijme uvedené pozemky zpět do svého vlastnictví, a to vždy po vybudování a povolení užívání komunikací a inženýrských sítí za předpokladu, že výstavba infrastruktury proběhne pod dozorem města a veškeré stavební práce na pozemku včetně terénních úprav a výsadby zeleně budou dokončené.
- kupující se zaváže k předložení projektové dokumentace na minimálně 16 rodinných nebo řadových domů odpovídající zadávacím podmínkám, a to do 12 měsíců ode dne podpisu kupní smlouvy a předložení povolení záměru stavby do 24 měsíců ode dne podpisu kupní smlouvy;
- kupující se zaváže k vybudování rodinných nebo řadových domů v souladu s povolením záměru stavby do 48 měsíců ode dne nabytí právní moci povolení záměru stavby;
- pro případ nedodržení stanovených podmínek a termínů bude v kupní smlouvě sjednáno právo předkupní, právo zpětné koupě, smluvní pokuty a vratná záloha na smluvní pokutu ve výši 4.000.000,- Kč;
- kupní cena a vratná záloha na smluvní pokutu budou uhrazeny před podpisem kupní smlouvy
- vybudovaná komunikace a veřejný prostor budou veřejné bez jakéhokoliv omezení