

Vážení spoluobčané,

dovolte nám reagovat na několik dotazů týkajících se prodeje pozemků společností „Mirakulum“ a „Tankodrom“. Protože minulý týden uplynul patnáctidenní termín pro podávání připomínek, námitek či vyjádření ke zveřejněným návrhům smluv a zároveň Rada města vyjednala možné finální znění recipročních smluv, které s prodejem pozemků souvisejí a které přinášejí benefity jak pro město, tak pro významnou většinu jeho občanů, můžeme nyní tyto nejzásadnější dotazy hromadně a komplexně zodpovědět.

Stejně tak jsme zaznamenali nejrůznější veřejné diskuse, včetně těch na sociálních sítích, které však již nebyly tolik věcné jako přímo pokládané otázky a mnohdy se na nich objevovaly zkreslené či zcela zavádějící informace. Také ty bychom rádi vyvrátili, byť je nám jasné, že tohoto cíle dosáhneme pouze u těch diskutujících, jejichž zájmem je získání relevantní informace, nikoliv jen adresný útok. Soudíme tak i z mnohých smyšlených facebookových profilů, za kterými se nezděravě schovávají také zástupci opozičních politických uskupení. Zde však věcnost ani nehledáme.

Předně bychom k celé problematice rádi sdělili, že jako vedení města podporujeme rozšíření parku Mirakulum a to i ve spojení s Tankodromem, neboť jsme o jejich pozitivním přínosu pro město, včetně toho nemateriálního, přesvědčeni a toto přesvědčení jsme deklarovali také v našich předvolebních programech a je rovněž v souladu se Strategickým plánem rozvoje města 2017 - 2027. Park zapadá do celkového rázu města a dává mu zcela nový impuls. Mirakulem a tedy i Milovicemi se pak „chlubí“ celý Středočeský kraj a je znám po celé České republice.

Již předchozí vedení města prodej pozemků připravovalo a za tímto účelem nechalo vypracovat znalecký posudek soudním znalcem. Záměr však nakonec nebyl dotažen do konce a řešení bylo ponecháno novému vedení Milovic, které nyní vedle pouhého prodeje vyjednalo také významné reciproční plnění ze strany kupujících.

Protože je celé téma velmi důležité pro naše město, je také naše reakce obsáhlejší a věříme, že i komplexnější. Chtěli bychom Vás tedy požádat o trochu více Vašeho času při jejím čtení. Pro Ty, kteří se však již dále tímto tématem nechtějí zabývat, přinášíme ve zkratce to, co je v případě prodeje pozemků garantováno:

- 1) prodej probíhá zcela transparentně a v souladu se zákonem, včetně ust. §39 zákona o obcích
- 2) byla řádně stanovena tržní hodnota pozemků, resp. cena obvyklá, a to na základě aktuálního posudku znaleckého ústavu (vyšší instance oproti samostatnému soudnímu znalci)
- 3) je dodržen účel využití pozemků, plně v souladu s územním plánem, který schválilo v roce 2016 předchozí Zastupitelstvo města (tehdejší složení Rady města: p. Pour, pí. Bukovská, p. Hlaváček, p. Vedral, p. Matouš)
- 4) kupující budou zavázáni k recipročním plněním
- 5) nejedná se a nemůže se ani v budoucnu jednat o stavební pozemky z důvodu existujících regulací včetně těch, které přesahují kompetence města i kraje
- 6) neexistuje jiný erudovaný odhad hodnoty těchto konkrétních pozemků, který by se významně lišil od vypracovaného znaleckého posudku, resp. jej k dnešnímu dni nikdo nepředložil

A nyní tedy komplexněji k Vaším dotazům:

- 1) Proč dané pozemky nenabízí město jeho občanům jako stavební?

Pozemky, které jsou předmětem prodeje, jsou v územním plánu (tedy prakticky v klíčovém strategickém dokumentu města) převážně vedeny jako plochy občanského

vybavení se specifickým využitím (např. sport a rekreace). V rámci celého konceptu území to má svou jasnou logiku a v tomto ohledu nemůže být platný územní plán překročen. Daná lokalita je pak zasažena dalšími regulacemi, z nichž tou nejzásadnější je vymezení letového koridoru, ve kterém je prakticky jakákoliv nová výstavba, včetně např. bytové výstavby, naprosto vyloučená. Letový koridor zde existuje a bude existovat bez ohledu na to, zda je či bude letiště v provozu nebo ne. Jedná se o regulaci, která je nad veškerými kompetencemi města.

Ve veřejných diskusích se již objevila informace, že prodáváme stavební pozemky, které buď nejsou, nebo se za ně platí 1500, 2000 či dokonce 2500 Kč za m². Není to však pravda, nejedná se o stavební pozemky či pozemky vhodné k jiné výstavbě, ale o pozemky které by měly sloužit ke sportu a rekreaci, a to zcela v souladu s územním plánem města z roku 2016, který byl schválen předchozím zastupitelstvem!

2) Jak byla stanovena cena 72 Kč/m²?

Cena byla určena na základě znaleckého posudku, který vypracoval renomovaný znalecký ústav s bohatými referencemi. Nejedná se však o první oceňování této lokality, ale o druhý posudek v řadě, kdy ten předchozí vypracoval soudní znalec, a to na základě zadání minulého vedení města. To je dnes sice v opozici, ale prodej těchto pozemků rovněž připravovalo, jak uvádíme výše. Oba posudky dospěly v rozmezí cca 2 let k prakticky totožné ceně pohybující se kolem 70 Kč/m² (znalecký ústav stanovil cenu na 72 Kč/m², soudní znalec cenu 75 Kč/m²). Jedná se o cenu souhrnnou za celý pozemek. Tento způsob ocenění se při prodeji majetku, zvláště u takto rozsáhlé nemovitosti s daným účelem, používá zcela běžně, resp. je dokonce doporučován renomovanými právníky v rámci publikovaných komentářů k zákonu o obcích. V posudku jsou pak reflektovány veškeré okolnosti, které se k pozemku vážou, tedy lokalita, způsob využití, stav pozemku, ekologická zátěž či jiné regulace a dále obvyklé ceny v čase a místě, celková rozloha pozemků atd. Je nutné si pak uvědomit, že zde skutečně není prodáván upravený zasíťovaný stavební pozemek či průmyslová zóna, ale že náklady na sanaci celé lokality půjdou řádově do milionů korun. O objektivnosti posudku nemáme nejmenší důvod pochybovat, a to i s ohledem na skutečnost, že výsledná cena odpovídá posudku, který si tehdy nechala vypracovat naše současná politická opozice.

Ve veřejných diskusích se šířila informace, že cena je příliš nízká a neodpovídá realitě a že by cena pozemků měla být 200,400, 500 Kč/m², přitom tato informace již není doložena žádným relevantním znaleckým posudkem, ani jiným způsobem, popř. je argumentováno znaleckými posudky pozemků označených jako sousední či podobné, přestože se ve skutečnosti jedná o pozemky zcela jiné, např. les se vzrostlými stromy či o zastavěné pozemky s vybudovanými komunikacemi. V takovém případě jde o pouhé domněnky lidí, kteří v daném ohledu nejsou erudovaní, anebo jsou a pouze záměrně vypouštějí fámy. Navíc velká část pozemků v lokalitě tankodromu je dokonce vedena jako pastviny, resp. zemědělská půda, kde se běžná cena pohybuje výrazně níže. Toto potvrdí zřejmě každý, kdo hospodaří na zemědělské půdě. Tedy není pravda, že by stanovená cena byla nižší, než je cena obvyklá. Zde se striktně držíme posudku znaleckého ústavu!

3) Jaké bude využití pozemků?

Pozemky budou sloužit primárně k vybudování samostatného parkoviště (celková plocha cca 40.000m²) pro park Mirakulum a dále k rozšíření parku Mirakulum a pro potřeby Tankodromu (zážitkové jízdy BVP, úzkokolejná dráha s provozem vláčku z a do parku

Mirakulum, Trucktrial, pastva zvířat apod.). K tomuto rozšíření se smluvní strany rovněž písemně zavázaly. Tankodrom a Mirakulum tvoří naprosto jedinečné a originální spojení a to je i důvod, proč má tento komplex jako celek obrovskou popularitu. Tato vzájemná symbióza tomu celému dává přidanou hodnotu a zároveň odkazuje na historii i budoucnost našeho města. Do pozemků je pak kupujícími plánovaná masivní investice v řádu mnoha desítek miliónů korun, což z celého komplexu učiní evropský unikát, který opět o něco více zvýrazní naše město na mapě. O reálnosti celého záměru a schopnosti dotáhnout své vize do úspěšné realizace nás pak vytrvale přesvědčuje pan Antoš (park Mirakulum) nikoliv svými slovy, ale zejména činy. Park je díky tomu aktuálně hodnocený jako jeden z nejlepších v ČR pro rodiny s dětmi a jeho roční návštěvnost patří mezi nejvyšší v ČR. Vzhledem k tomu, že bude na základě smlouvy vybudováno samostatné parkoviště, které mimo provozní dobu parku bude sloužit jako veřejné prostranství pro milovické občany, odkloní se celá doprava, která dnes zasahuje hluboko do Topolové ulice, což bude nejen ku prospěchu bezpečnosti dopravy a chodců, ale zejména se uleví obyvatelům domů v Topolové, kolem kterých dnes davy turistů v sezóně procházejí. A protože bude parkoviště pro návštěvníky Mirakula zdarma, naprosto se eliminuje riziko, že by tito návštěvníci parkovali ve vnitroblocích bytových domů. Vedle toho se uvolní stávající parkovací plocha pro naplnění investičních záměrů města, např. v oblasti sportu.

Ve veřejných diskusích kolují informace, že město prodává pozemky, aniž by vědělo, co na nich bude a nový majitel si pak z nich udělá stavební či průmyslové parcely, anebo je prodá dál. To není pravda. Vedení města zná záměry s těmito pozemky a tyto jsou jednak zmíněny v kupních smlouvách a jednak jsou plně v souladu s územním plánem. Navíc město vítá kroky, které vedou k vyparkování návštěvníků parku mimo obytnou část Topolové ulice, toto také slíbilo svým občanům, kteří v dané lokalitě žijí. O reálnosti plánů parku Mirakulum se pak mohlo město a jeho občané za posledních 7 let dostatečně přesvědčit. Navíc smlouva zahrnuje dvacetileté předkupní právo pro město, a to jako pojistku pro případ, že by kupující chtěli pozemky prodat třetí osobě. To je velmi silný závazek.

4) Proč se pozemky nepronajímají, ale prodávají?

Město bylo opakovaně osloveno žádostí o prodej pozemku. A stejně jako v minulosti, kdy prodej připravovalo město pod vedení starosty Milana Poura, bylo žadateli argumentováno investičním záměrem, který by se na pronajímaných pozemcích realizoval jen velmi složitě. Tento záměr by měl být v hodnotě mnoha desítek miliónů korun a velmi pravděpodobně bude nutné jeho část úvěrovat. Vzhledem k historii parku Mirakulum a Tankodromu v nás tento záměr nevzbuzuje jakoukoliv pochybnost, ale právě naopak, věříme, že rozšíření parku zvýší jeho atraktivitu a udrží jej na špici turistických atrakcí, která ve finále nemá porovnání, neboť se jedná o jedinečnost v rámci celé ČR. V tomto kontextu je pak pochopitelné, že chce být investor majitelem pozemků, do kterých investuje a v případě úvěru prakticky nemá ani jinou možnost. Požadavek odkupu je tak zcela legitimní. Město se tedy rozhoduje nikoliv v otázce, zda prodat či pronajmout, ale v otázce zda prodat a umožnit nejen rozšíření parku, ale i jeho budoucnost, nebo pozemky pro sport a rekreaci využít jiným způsobem. Otázka tak téměř Hamletovsky zní „Mít či nemít unikátní park Mirakulum rozšířený o nové atrakce v Milovicích?“ My jsme si na ni odpověděli kladně. Mít. V parku vidíme jednoznačný přínos, kdy pozitiva vysoce převažují nad negativy, a to nejen pro naše město, ale celý náš region.

Ve veřejných diskusích se vyskytují argumenty, že město prodejem pozemků nad nimi zcela ztrácí svou kontrolu a nemá jistotu, co s nimi do budoucna bude. To není pravda. Když odhlédneme od toho, že město si ve smlouvě stanovilo předkupní právo na 20 let pro případ, že by se pozemky měly prodat třetí osobě, má město celou řadu nástrojů, jak ovlivnit, co na daných pozemcích vznikne. Tím nejjednodušším je územní plán, který schvalují zvolení zástupci občanů města. Tímto prostřednictvím si tak mohou občané určovat, jaká bude podoba Milovic.

5) Co bude mít město z prodeje pozemků, vyjma utržené kupní ceny?

Vedení města Milovice dojednalo tzv. reciproční smlouvy, jimiž chce podmínit samotný prodej pozemků. Tyto reciproční smlouvy budou uzavřeny na 10 let a znamenají plnění od kupujících pro město a jeho občany ve výši cca 3 mil. Kč/rok, tedy celkem cca 30 mil. Kč!!! V rámci recipročního plnění je zahrnuto:

- pořádání příměstských letních táborů
- zdarma 2x ročně vstup do parku Mirakulum pro milovické školy a školky
- zdarma 3x ročně vstup do parku Mirakulum pro všechny milovické občany
- pořádání vánočního koncertu
- pořádání a sponzoring fotbalového utkání
- cvičné střelby pro strážníky Městské policie
- revizi všech dětských hřišť v Milovicích
- významná sleva roční permanentky do parku Mirakulum pro všechny milovické děti od 2 do 15 let

Půjde tak o benefity pro většinu milovických občanů a to na dlouhých deset let. Vedle toho je nutné podotknout, že se v Milovicích postavil unikát, který nám dnes zajišťuje jistou popularitu. Díky němu a také díky ojedinělé rezervaci divokých koňů, praturů a zubrů se stáváme velmi atraktivním městem nejen pro jeho návštěvníky a turisty, ale rovněž pro investory. Park Mirakulum nám pak otvírá dveře i na mezinárodní úrovni. To je benefit, který nakonec pocítí všichni občané našeho města. O tom jsme přesvědčeni. Prostě si myslíme, že je dobře, že Mirakulum v Milovicích je a bude se nadále rozvíjet a rozšiřovat. Do našeho města to přiláká statisíce lidí a je pak již jen na nás, jak tento potenciál uchopíme, jak rozšíříme ubytovací či stravovací kapacity, služby, kulturu apod. Je to potenciál, aby naše město bylo skvělým místem pro život. Možná v tomto se můžeme názorově lišit, ale my věříme, že to spousta z Vás vidí obdobně, či se o tom v budoucnu bude moci přesvědčit.

Ve veřejných diskusích se objevoval názor, že prodejem město pouze podpoří soukromý byznys. Ano. Díky prodeji pozemků bude umožněno Mirakulu a Tankodromu se dále rozšířit, tyto pozemky zainvestovat a hodnotit tak celou dnes velmi zanedbanou lokalitu (jen si ji, prosím, běžte projít a podívat se na ni v reálu). Nicméně tento byznys má celou řadu pozitivních externalit pro město, včetně toho, že tím roste cena (bonita) našeho města. Pamatujeme si, jak některé vlády či kraje zaváděly nejrůznější investiční pobídky, aby nalákaly investory. Ať již šlo o Hranice na Moravě, Pardubice či zóny v Ústeckém kraji apod. Jaký byl výsledek? Po uplynutí finanční pobídky se investor přestěhoval jinam a zbyla po něm prázdná hala v lepším případě, v tom horším ekologická zátěž, nemluvě o této zátěži při provozu. Cestovní ruch je v tomto ohledu považován za velmi perspektivní „průmysl“, který s sebou nepřináší ubytovny, zahraniční dělníky, kriminalitu apod., ale naopak zvýšenou poptávku po službách, ubytování, stravování. To vše díky komplexu

Mirakulum – Tankodrom získáváme, aniž bychom jakoukoliv investiční pobídku činili. Za cenu v čase a místě obvyklou, dle znaleckého posudku, chceme prodat zanedbané městské pozemky zatížené letovým koridorem a dle územního plánu určené ke sportu a rekreaci subjektům, se kterými má město svou historickou zkušenost. A k tomu dále získáváme reciproční plnění v hodnotě cca 30 mil. Kč.

Ze všech výše uvedených důvodů jsme přesvědčeni, že je naše rozhodnutí správné a přispíváme jím k budoucímu rozvoji města a jeho ekonomické prosperitě.

Jak bylo uvedeno hned v úvodu, prodej těchto pozemků připravovalo již předchozí vedení města v čele s panem Pourem. Tehdy jsme byli jako opoziční zastupitelé dotazováni právě bývalým panem starostou na naši podporu. My jsme měli dvě podmínky: 1) kvalifikovaný znalecký posudek; 2) kupní cena musí odpovídat znaleckému posudku. Diskutovaná kupní cena však byla tehdy cca o 1/3 nižší (cca 50 Kč/m²) oproti ceně ze znaleckého posudku (75 Kč/m²), čímž nebyla naše podmínka splněna. K tomu tak dochází až nyní. Jsme však zvědaví, jak se k tomu dnes postaví bývalé vedení města, resp. naše současná opozice. Zda návrh podpoří či alibisticky zapřou sami sebe, neboť cítí příležitost vlastního politického obohacení. Věříme, že nakonec zvítězí varianta první, odvaha a čest hlasovat dle svého vlastního svědomí.

My jsme se v rámci principu, kdy město vystupuje jako partner, tedy nikoliv z pozice nepřiměřené síly, ale ani nijak submisivně, snažili pro tento obchod vyjednat maximum možného, ze kterého mohou čerpat občané našeho města (30 mil. v recipročních smlouvách). Našli jsme pak dohodu, která garantuje setrvání fenomenálního konkurenceschopného zábavního parku v Milovicích, neboť také o tom dnešní prodej pozemků je. O tom, zda město najde pro své pozemky vlastní využití, či zda umožní další rozvoj úspěšného podnikatelského subjektu, nebo zda tento rozvoj město zastaví. Ekonomický přínos parku ale podle nás nepřamení z jednorázového příjmu za prodané pozemky, ale z dlouhodobé spolupráce a využití potenciálu, který je přiveden k branám našeho města. A o tom bude hlasování na Zastupitelstvu města.

Dohoda přetavená v aktuální návrh kupní smlouvy a reciproční smlouvy pak není ani jednostranným zbožným přáním, nereálným požadavkem či zmotněnými domněnkami, ale dohodou dvou subjektů, ke které došlo společnými kompromisy.

Děkujeme za Váš čas.

V úctě vedení města Milovice

V příloze této zprávy naleznete foto územního plánu dané oblasti a oba znalecké posudky.