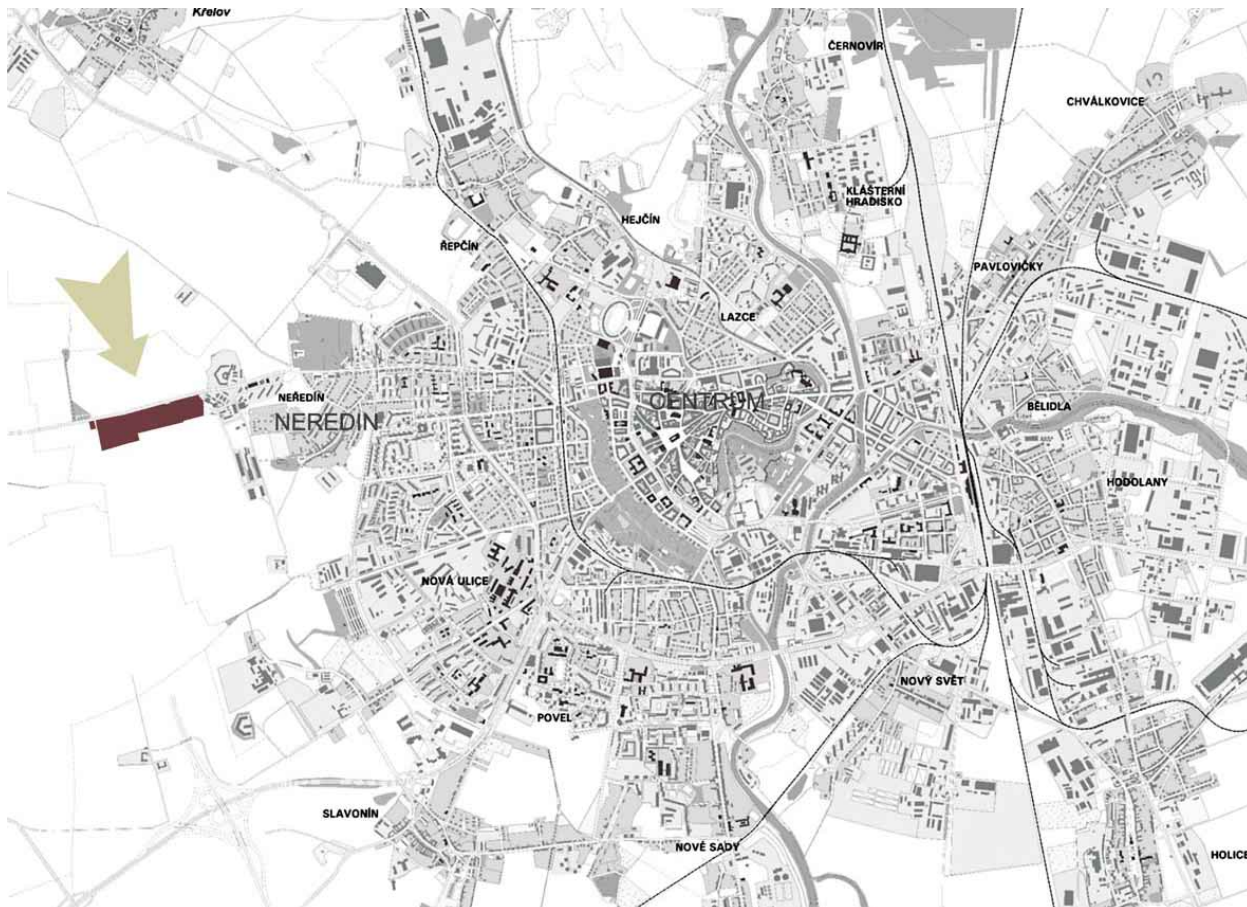


Případ Olomouc

Areál Armády ČR Olomouc – Neředín

Území, o kterém se nevědělo – to byl pro většinu z nás areál, ležící mezi nevýznamnou silnicí a malým letištěm na okraji Olomouce. Areál má původ v armádním, armádním školním a později sportovním letišti (záběry z dochovalých leteckých hangárů je připomněl film *Tmavomodrý svět*). Po roce 1968 využívala lokalitu Sovětská armáda jako automobilový opravárenský závod. Z tohoto období pochází rozsáhlá výstavba halových objektů – v areálu je celkem 28 000 m² zastavěné plochy, leží zde kotelna s výkonem 32 MW a rozvoj areálu doprovázela bytová výstavba za jeho hranicemi. Od převzetí armádou na počátku 90. let bylo území využité jen z malé části a v roce 2001 armáda přistoupila k jeho odprodeji.

Nevyužitá část areálu o velikosti 8,6 ha byla nabídnuta ve výběrovém řízení „zjištění zájemce o koupi nepotřebného nemovitého majetku státu“ podle zákona č. 219/2000 Sb.. Podle ustanovení tohoto zákona existovala možnost bezúplatného převodu majetku na Statutární město Olomouc, převod však byl omezen podmínkami, které zabraňovaly jeho využití pro komerční účely – nabyvatel majetek nesměl užívat a pronajímat pro výtěžné účely a po dobu 10 let nesměl nemovitosti zcizit (prodat). Tyto podmínky byly v rozporu s využitím, které předpokládal územní plán – totiž že lokalita bude využita pro určitý typ vědecko-výzkumné a výrobní zóny – „vědecko-technický park“. Magistrát města Olomouce v říjnu 2001 proto sdělil armádě, že nemá o nemovitosti zájem.





2002

V únoru 2002 proběhlo první kolo výběrového řízení. Nemovitosti byly nabízeny za cenu podle znaleckého posudku ve výši 81,3 mil. Kč. Prvního kola se zúčastnil jeden zájemce s příliš nízkou cenovou nabídkou. V dubnu proběhlo druhé kolo, ve kterém již nebyla stanovena minimální cena. Zúčastnil se jeden uchazeč se zájmem o dílčí část areálu a jeho nabídka byla zamítnuta, protože nesplnila předepsané požadavky. Komise Ministerstva obrany poté rozhodla o konání 3. a 4. kola.

Souběžně s aktivitami armády se olomoucký magistrát začal o území znovu zajímat. Podnětem se stala přednáška na téma Brownfields, kterou koncem roku 2001 uspořádal Institut for Transportation and Development Policy (ITDP) a Krajský úřad Olomouckého kraje a která zprostředkovala problematiku z různých úhlů pohledu. Setkání přednášejících, úředníků a odborné veřejnosti mělo dva výsledky – byla vytvořena malá pracovní skupina, která se zabývala otázkou, jak problematiku brownfields popisovat (jaké údaje zjišťovat). Dále byli osloveni pracovníci obcí a městských úřadů, zda by na konkrétních lokalitách mohli problematiku ověřit.

Pracovníci olomouckého magistrátu na obou iniciativách spolupracovali. Byl zpracován hrubý přehled brownfield – lokalit v Olomouci. Z řady lokalit, z nichž z historických důvodů nemalou část tvořila armádní území, vybrali a iniciovali podrobné prověření areálu neředitelských kasáren. Spoluautor tohoto příspěvku byl pověřen popsáním stavu lokality a následně úvahou o jejím dalším využití.

Pasport areálu byl zpracován v průběhu 2 měsíců v roce 2002. Některé podklady byly dostupné a dobře dohledatelné (majetkové, ekologie, bilanční údaje o stavebním fondu), další byly shromážděny podrobným zkoumáním archivních materiálů, sběrem informací u osob, které areál dobře znaly (zejm. pracovníků pověřených údržbou z Vojenské ubytovací a stavební správy) a průzkumy lokality.



Hala č. 83 v havarijním technickém stavu

Při zpracování vyšly najevo tato fakta:

- areál má dobrou polohu, dopravní napojení, navazující plochy mají rozvojový potenciál
- část pozemků je ve vlastnictví jiných subjektů (vč. pozemků pod objekty armády), vlastnické vztahy však jsou přehledné
- v areálu leží množství zejména halových objektů (224 tis. m³), z nich 80% je ve špatném a havarijním stavu, jen několik málo objektů je dále využitelných
- v lokalitě jsou staré ekologické zátěže. Od r. 1993 je správním rozhodnutím vyhlášen stav havarijního znečištění podzemních vod. Sanace území, které

probíhaly v letech 1991 – 1999, byly ukončeny, aniž bylo dosaženo předpokládaných výsledků (sanačních limitů). Doporučené následné sledování stavu území (postsanační monitoring) nebylo armádou prováděno.

- areál má zápornou hodnotu (odhadem – 19 mil. Kč)
zjednodušený přehled :

<i>cena armádních pozemků – při 400 Kč/m²</i>	<i>34 mil. Kč</i>
<i>výkupy pozemků jiných majitelů – při 400 Kč/m²</i>	<i>11 mil. Kč</i>
<i>demolice – odborná kalkulace</i>	<i>36 mil. Kč</i>
<i>ekologické sanace – odhad finanční rezervy</i>	<i>6 mil. Kč</i>
- špatný stav technické infrastruktury v areálu, technická infrastruktura napojuje další subjekty v navazujících územích – vlastník potřebuje licence na prodej energií
- vysoké provozní náklady areálu (ostraha, nájemné za pozemky, údržba – 1,5 mil. Kč) a další náklady na energie vyplývající ze ztrát v sítích a stavu technologie

Po zpracování pasportu bylo konstatováno, že řešení tohoto území přesahuje možnosti běžné komerční přípravy území. Možnost, že areál koupí bez znalosti skutečného stavu zájemce, který nebude schopen území revitalizovat a území zůstane dlouhodobě brownfieldem s dopady na širší okolí, se zdála značně riziková. Magistrát města Olomouce proto vstoupil znovu do jednání s Armádou ČR o převodu majetku.

V 2. polovině roku 2002 byla zpracována studie využití území. Studie se zabývala urbanistickou koncepcí území vyplývající z širších vztahů, prostorovou a vlastnickou organizací území, vybavením lokality sítěmi a dopravní infrastrukturou a využitelností některých objektů. Při započítání nákladů na infrastrukturu byly náklady na přípravu území odhadnuty na 80 až 87 mil. Kč.

Posledního, 4. kola výběrového řízení vypsaného armádou se účastnili 2 zájemci (jedním z nich bylo Stat. m. Olomouc), řízení ale bylo zrušeno rozhodnutím Armády ČR, zřejmě pod dojmem očekávaných změn v legislativě.

2003

V roce 2003 se podstatně změnilы podmínky pro nakládání s nepotřebným majetkem státu – po schválení zákona č. 174/2003 Sb. již převod majetku nebyl omezován podmínkami, které by vylučovaly jeho komerční využití.

Stat. m. Olomouc pokračovalo v ověřování podmínek převodu areálu. Jako rizikový faktor se jevila otázka ekologických škod. Protože převzetím majetku na sebe nabyvatel přebírá povinnosti, které vyplynou z rozhodnutí orgánů státní správy o dokončení sanace území (zákon č. 254/2001 Sb., §42, odst.2), v rámci chystaného převodu armáda zadala zpracování Ekologického auditu. Protože tato dokumentace není pro posuzování problematiky dostatečná, olomoucký magistrát zadal na vlastní náklady zpracování aktualizace Analýzy rizik – a tento krok se ukázal jako velmi prozíravý. Dále byly zkoumány nároky na rozpočet města vyplývající z převzetí areálu.

V červnu 2003 Rada města Olomouce schválila převod areálu. V říjnu schválila na základě zákona č. 174/2003 Sb. bezúplatný převod vláda ČR. Ministerstvem obrany byla koncem roku 2003 připravena smlouva o převodu.

V prosinci 2003 však již byly dostupné výsledky zadané aktualizace Analýzy rizik. Ze závěrů vyplynulo, že ekologické škody zůstávají problémem finančním a zejména časovým – sanační práce vedoucí k využitelnosti území dle územního plánu se předpokládají po dobu 8 let při finančních nákladech cca 7 mil. Kč.



Hala č. 101

2004

Orgány města proto nepřistoupily ihned k podpisu smlouvy o převodu, ale zabývaly se způsobem dořešení likvidace ekologických škod ve spolupráci s Ministerstvem obrany, ČIŽP a MŽP (vyjasňování postupu řešení a způsobu odstraňování ekologických škod). Město poté poskytlo všechny podklady MŽP. Ty byly konfrontovány se staršími doklady a údaji a bylo konstatováno, že z odborného hlediska přetrvává stav znečištění, který je nutno řešit. MŽP

požadovalo poté důkaz, že škody jsou jednoznačně po Sovětské armádě a působení Armády ČR nemělo již na ekologii vliv. Na základě dalších jednání poskytla armáda požadované podklady v květnu 2004. Následně MŽP garantovalo, že bude řešit dokončení likvidace ekologických škod (pro MŽP tato povinnost vyplývá z Usnesení vlády ČR č.2 z 6. 1. 1993).

Neočekávanou komplikaci vyvolal proces převodu vlastnictví tím, že zablokoval nakládání s nemovitostmi. To se ukázalo jako problém v přípravě pro město prioritní stavby – úseku obchvatu Olomouce, jehož trasa se areálu dotýká. Město bylo dalšími jednáními (i uzavíráním smluv) s Ředitelstvím silnic a dálnic a armádou nuceno řešit jak podmiňující infrastrukturní stavby, tak majetkové otázky k majetku, který ještě nevlastnilo.

Zároveň s otázkami ekologie a majetkovými město rovněž intenzivně připravovalo opatření, které po převzetí areálu umožní provozovat infrastrukturu (zvláště napojení dalších subjektů) a omezí nákladů a ztráty.

V červnu 2004 Statutární město Olomouc podepisuje smlouvu o převodu.



Hala č. 38 s architektonicky hodnotnou konstrukcí, avšak v havarijním stavu; zde umístěná galvanovna byla nejvýznamnějším původcem ekologických škod

48

Další postup

V září 2004 se předpokládá fyzické převzetí areálu. V říjnu bude započat pyrotechnický průzkum (náklady cca 0,5 mil. Kč). Dále bude probíhat projektová příprava a realizace sanačních prací.

Zároveň se předpokládá příprava projektové dokumentace a dalších podkladů pro uplatnění projektu do Operačního programu Průmysl a podnikání strukturálních fondů EU (koncepce, DUR, DSP, EIA, Studie proveditelnosti).

Celkové náklady na přípravné práce dosud nebyly vyčísleny. Projektový tým pro přípravnou fázi projektu počítá s účastí asi 10 pracovníků olomouckého magistrátu, projektová příprava bude zpracována převážně dodavatelsky.

Závěrem nezbyvá než konstatovat, že pokud bude za 10 let v Olomouci – Neředíně vědecko-technický park či jiné zařízení pro inovativní podnikání a výzkum, bude to velkým vítězstvím nejen pro široký tým zúčastněných politiků, úředníků, specialistů a později investorů, ale pro celou Olomouc. Pravděpodobně lze jinde nalézt podstatně „komplikovanější“ lokality brownfield – přesto příprava tohoto území bude představovat dlouhodobou finanční a organizační zátěž, která může být vyvážena pouze eliminací tohoto brownfieldu a přípravou hodnotného rozvojového území bez nároků na omezené plochy volné okolní krajiny.



Bývalý autopark - jedno z ohnisek ekologického znečištění

*Tomáš Pejpek,
autorizovaný architekt
&*

*Radovan Sítek,
odborný pracovník Magistrátu města Olomouce*

*Foto: T. Pejpek,
letecký snímek je vlastnictvím Magistrátu města Olomouce*