Z á p i s
ze 4. veřejného zasedání Zastupitelstva města Ivančice
konaného dne 17. června 2026

P ř í t o m n i: Buček Milan, Čožík Tomáš, Halbich Jan Ing., Heřmanová Jana Mgr., Moravec Antonín Ing., Skála Radoslav, Sládek Roman Ing., Smutný Bohumil Ing., BA, Sojka Jaroslav Bc., Šacher Luděk, Štork Rostislav, Surovčík Vladimír Mgr. MBA, Štěpanovský Martin Bc.

O m l u v e n i: Musil Radek Mgr., Šacher Luděk, Vyhnáčková Eva MVDr.

Zasedání zahájil starosta Milan Buček v 8.05 hodin, přivítal veřejnost.

Zasedání zastupitelstva města (ZM) bylo řádně svoláno a vyhlášeno. Protože byla přítomna nadpoloviční většina členů zastupitelstva, bylo usnášeníschopné.

Sčítáním hlasů byl pověřen Ing. Ladislav Peška.
Zápis provede Ing. Ivana Krejčová.

Ověřovatelé: Zápis podepisuje starosta, místostarosta a dva ověřovatelé ze zastupitelstva. Jako ověřovatele navrhl starosta pana Ing. Antonína Moravce a pana Rostislava Štorka. Protože oba zastupitelé s návrhem souhlasili, nechal starosta o návrhu hlasovat.

Návrh usnesení:
Zastupitelstvo města Ivančice určuje ověřovateli zápisu pana Ing. Antonína Moravce a pana Rostislava Štorka.

Hlasování:

Pro: 9 Proti: 0 Zdrželo se: 2 Nepřítomno: 4

Usnesení bylo přijato

Číslo usnesení: ZM/2026/4/56

Zápis z minulého zasedání zastupitelstva byl ověřen. Všichni členové zastupitelstva města obdrželi jeho kopii, zápis je uložen k nahlédnutí na sekretariátu tajemnice Městského úřadu Ivančice (dále MěÚ). Proti zápisu nebyly vzneseny námitky.
V případě, že jednání zastupitelstva bude trvat déle jak dvě hodiny, bude zařazena desetiminutová přestávka.

Starosta se k předloženému návrhu programu jednání dotázal, jestli má někdo ještě nějaký návrh na doplnění programu. Přihlásil se Ing. Sládek a navrhl bod č. 1 vyřadit z programu, a to ze dvou důvodů, jednak že předložené stanovisko soudního znalce není pravdivé, protože to, co tam napsal není pravda a jednak z toho důvodu, že zastupitelé obdrželi podklady 1,5 dne před konáním zastupitelstva - tím myslel znalecké posudky,. Protože ostatní zastupitelé žádný návrh neměli, nechal starosta hlasovat o návrhu Ing. Sládka vyřadit bod č. 1 z programu jednání zastupitelstva.

Návrh usnesení:
Zastupitelstvo města Ivančice vyřazuje bod č. 1 jednání z programu zastupitelstva.

Hlasování:

Pro: 4 Proti: 5 Zdrželo se: 2 Nepřítomno: 4

Usnesení nebylo přijato

8.05 – Starosta vyhlásil desetiminutovou technickou přestávku.
8.11 – přišla Mgr. Heřmanová
Pokračovalo zasedání zastupitelstva.

Následně zastupitelé hlasovali o schválení návrhu programu zasedání zastupitelstva.

Návrh programu jednání zastupitelstva:

1 Memorandum, Dodatek Smlouvy o úpravě právních vztahů a Směnná smlouva, vše v souvislosti s plánovanou výstavbou obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“

Návrh usnesení:
Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje program jednání zastupitelstva.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 3 Zdrželo se: 1 Nepřítomno: 3

Usnesení bylo přijato

Číslo usnesení: ZM/2026/4/57

1.
Memorandum, Dodatek Smlouvy o úpravě právních vztahů a Směnná smlouva, vše v souvislosti s plánovanou výstavbou obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“

Místostarosta Bc. Sojka řekl, že se zastupitelé sešli, aby byl opětovně projednán bod, který byl odložen na minulém zasedání zastupitelstva, a to:

1. Memorandum o spolupráci města a investora
2. Dodatek Smlouvy HP
3. Směnná smlouva,

v souvislosti s plánovanou výstavbou obytného souboru Horní Pancíře. Tato záležitost, jak řekl místostarosta Bc. Sojka, je na zastupitelstvech projednávaná již dlouhou dobu. Podle jeho názoru je snahou všech zastupitelů, aby se město rozvíjelo. To znamená, aby se dosáhlo naplnění strategických plánů města, jak plánu rozvoje obce, tak i územního plánu, který jasně vymezuje lokality určené k rezidentní výstavbě. Město se v současné době zabývá projektem, který se má realizovat v lokalitě Horní Pancíře. Tento projekt je ze všech vymezených lokalit určených pro bydlení nejdále v přípravě. Jsou tam scelené pozemky, je zpracovaná územní studie, je zpracovaný projekt, žádost o stavební povolení, tudíž je potřeba dořešit vztahy mezi městem Ivančice a investorem, kterým je společnost Ivančice – Horní Pancíře s.r.o. se sídlem Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov, IČO: 06787941 (dále jen investor). Tento bod byl již několikrát projednáván, v minulosti byla uzavřena smlouva o úpravě právních vztahů mezi investorem a městem, která jasně definovala, za jakých podmínek se bude výstavba odehrávat. Jakým způsobem bude řešena občanská vybavenost, jakým způsobem bude řešena technická a dopravní infrastruktura a jakým způsobem bude následně řešena směna pozemků v dané lokalitě. Minulé zastupitelstvo schválilo záměr směny, který byl zveřejněn. Záměr směny zpřesňuje výčet pozemků, který bude město s investorem měnit na základě původní smlouvy. Když se tento bod projednával na minulém zasedání zastupitelstva padl další požadavek, aby se nechaly zpracovat posudky na hodnotu pozemků, které budou směňovány mezi jednotlivými subjekty. Posudky

se nechaly zpracovat na cenu v této době a na cenu obvyklou tak, aby město vědělo hodnotu, která je v současné době a za současného stavu. Byl požadavek Ing. Sládka na zpracování reziduálního posudku. Znalec se k tomu vyjádřil a město má jeho stanovisko, které říká, že v této době není možné reziduální posudek zpracovat. Když posudky zpracoval znalec, asi není o čem moc diskutovat. Zastupitelům byly předloženy dva znalecké posudky na hodnotu pozemků jak investora, tak i města. Hodnota pozemků je ve prospěch města. Jeden posudek je v hodnotě cca 53 mil. Kč a druhý v hodnotě cca 22 mil. Kč. Opakovaně byl zastupitelům předložen návrh směny pozemků. Veškeré podklady, které byly dostupné, zastupitelé obdrželi ve svých materiálech.

Starosta otevřel diskusi.
Do diskuse se přihlásil Ing. VK za investora celé akce, tj. společnost Ivančice – Horní Pancíře s.r.o., a řekl, že se jedná o jeden z největších projektů, který má společnost v přípravě. Řekl, že když poprvé přišel na vedení města v roce 2017, byl v té době místostarostou Ing. Sládek, od začátku projektu se s ním o projektu jednalo. Zároveň bylo řečeno, že má společnost zájem vykupovat pozemky v lokalitě Horní Pancíře. Jednalo se o 13 – 14 pozemků. Nikdo si na tento krok netroufal, protože se jednalo o pozemky církve i o pozemky lidí, žijících v zahraničí. Celý záměr byl velmi rizikový. Podařilo se však všechny pozemky vykoupit. Ze strany tehdejšího místostarosty Ing. Sládka tehdy na dotaz, co všechno město bude chtít a jaké bude mít požadavky, zaznělo, že město bude rádo, že se projektu někdo ujal, že město žádné požadavky nemá….a stavte co nejdříve. Tehdy měla společnost zpracovanou studii, kde byly zakresleny čtyřpatrové bytovky, tráva a maximum parkovacích míst venku. S tím do toho společnost šla, že začala vykupovat pozemky. Když byla vykoupena cca polovina pozemků, začala společnost jednat s vedením města a s obyvateli lokality. Všichni byli do projektu vtaženi, protože se jedná o tak velký projekt, který se bez konsensu všech nedá vybudovat. Požadavky ze strany města přicházely postupně: maximum parkovacích ploch, které by neměly být venku, ale pod zemí – dnes jsou v projektu dvě parta parkovacích míst pod bytovými domy. Dále byl požadavek města na park s cyklostezkou, aby to mohli využívat i ostatní obyvatelé města. Společnost zpracovala a vyprojektovala i tento požadavek. Další požadavek se týkal vybudování obchodů, nejen bytových domů. Tak se součástí projektu stalo krásné náměstí s obchůdky a službami. Další požadavek města byl, že na počet obyvatel 1000 – 1200 jsou potřeba minimálně dvě třídy mateřské školy. I tento požadavek společnost splnila. Další požadavek ze strany vedení, který přišel cca před dvěma lety, byl vyřešit severní obchvat, a to i přesto, že společnost měla dva dopravní posudky na to, že lokalita může být obsloužena čistě z kruhového objezdu. Opět se městu vyhovělo s tím, že společnost bude jednat s majiteli pozemků, aby byl vyřešen severní obchvat a aby ho rovněž mohli využívat i ostatní obyvatelé. Ing. K dále řekl, že záměrem společnosti bylo udělat z lokality klidovou část města, tak aby nebyla průjezdná. Společnost ustoupila i v tomto případě a požadavek řeší s tím, že se zavázala, že do třetí etapy musí vybudovat severní obchvat. Jak postupně požadavky ze strany města přicházely, snažila se je společnost do projektu zapracovat. Dále Ing. K řekl, že má k městu Ivančice dlouhodobý vztah, a proto se snažil, aby projekt město Ivančice reprezentoval. Řekl, že ho mrzí, když čte zápisy ze zasedání zastupitelstva s argumentací Ing. Sládka, a nechápe, co se stalo. Navíc, jak řekl, je Ing. Sládek zástupcem města Ivančice ve Svazku vodovodů a kanalizací Ivančice, který rovněž klade společnosti požadavky, a to daleko větší, než má například velký developer v Oslavanech. Společnost Ivančice – Horní Pancíře má podepsanou smlouvu se Svazkem, který tlačí na to, aby od čtvrté etapy společnost na vlastní náklady vybudovala vodojem, který bude sloužit připravovanému projektu tak z 10 – 15 %; zbytkem bude sloužit ostatním lokalitám a Svazek pak bude vybírat vodné. Přitom část prostředků takto vynaložených by mohla sloužit městu, například pro výstavbu dětského hřiště v rámci stávajícího projektu. Jedná se o požadavky, které celý projekt nákladově velice zvedají. Společnost to přesto respektuje, ale všechno má

svou míru. S ohledem na požadavky města, které společnost akceptovala, je pak paradoxní, když četl v zápisech ze zasedání zastupitelstva, že společnost dává městu málo. Z vlastní zkušenosti, vzhledem k tomu, jaké projekty firma realizuje, ví, že v Moravském Krumlově a v Pohořelicích, které jsou srovnatelné s městem Ivančice, nikde takové požadavky jako v Ivančicích neměli a zde to násobně to převyšuje požadavky ostatních měst. Přesto to společnost respektuje, protože realizace projektu je prioritní. Ke spolupráci byla přizvaná renomovaná architektonická kancelář Chybík + Krištof, která má zkušenosti s urbanismem. Zpracovaný návrh je krásný a pokud se podaří zrealizovat, bude v lokalitě úžasné bydlení jednadvacátého století, na které budou moci být všichni hrdi. Další věc, která je podle Ing. K důležitá, je i to, že bez přičinění společnosti by se nehovořilo o tom, že Ivančice mohou nabízet ubytování v rámci dostavby JE Dukovany. Na to jsou navázána jednání, která probíhají jak se státem, tak i s krajem a dalšími organizacemi. Ivančice potřebují infrastrukturu, počínaje například kruhovým objezdem Na Brněnce. Tím, že je připravena lokalita pro bydlení, může si město nárokovat právě infrastrukturu. To je obrovská přidaná hodnota pro město. Kvůli přístupu města je společnost již dva roky ve skluzu. Do území jsou již zainvestovány stovky milionů korun a každý rok posunu výstavby stojí společnost velké peníze a stojí to peníze i Ivančice, protože výtěžnost daní se pohybuje kolem cca 30 mil. Kč, které město ročně může z území získat. Tyto prostředky mohou být následně použity na rozvoj města. Tyto argumenty, jak řekl, dávají městu velkou přidanou hodnotu a o to víc ho mrzí přístup některých zastupitelů, kteří se snaží vše převrátit s tím, že společnost dává ještě málo. Poděkoval za možnost vystoupit na zasedání zastupitelstva.

Jako další se o slovo přihlásil Ing. Sládek. Řekl, že by se asi neozval, kdyby v příspěvku nezaznělo jeho jméno. Jak řekl, některé informace je potřeba doplnit. Na začátku zmínil, že to předložené vyjádření znalce je zcestné, není pravdivé; reziduální metodu ocenění pozemků je běžné udělat bez toho, co tam píše Ing. Ošlejšek. Není pravda, že bez toho to nelze dělat. Je k dispozici projektová dokumentace, je požádáno o stavební povolení, všechno existuje, to znamená, že argumenty typu, že není informace množství a velikosti staveb a jejich podlažnost, jsou liché. Jak dále řekl, nebude se k této otázce dále vyjadřovat, ale je jasné, že to není možné brát jako validní stanovisko; je to bez razítka, bez podpisu na kusu papíru. Dále se Ing. Sládek vyjádřil k příspěvku Ing. K. Řekl, že byl a stále je pro realizaci výstavby. Následně vysvětlil důvod, proč se mu nelíbí projednávaný návrh. Řekl. že jako zastupitelé schvalovali materiál, který předepisuje developerovi zaplatit městu 800,- Kč za m^2 obytné plochy. A společnost Ivančice – Horní Pancíře byla první, a hned, asi po čtyřech měsících od schválení toho materiálu. Proti zmíněnému materiálu hlasoval, navrhl, aby se vše odehrávalo pouze na úrovni plánovacích smluv podle stavebního zákona. Zastupitelstvo si ale prosadilo svou a materiál přijalo. A pak společnost byla první, komu se poplatek prominul. Prominulo se 40 mil. Kč. Všem ostatním menším developerům byla částka vyměřena. To, že argument, že toho společnost dělá pro město hodně, jak zaznělo na zastupitelstvu, je velice slabé, protože společnost stejně ty peníze musí dostat z lidí, kteří budou byty a rodinné domky kupovat. Těm se cena určitě o 40 mil. nesníží. Druhá věc je, jak pokračoval Ing. Sládek, že poprvé v historii Ivančic se nepřevádí infrastruktura s pozemky za symbolickou cenu, ale město si to kupuje. Plochy, které jsou označeny jako parkoviště, komunikace, zeleň apod. město Ivančice nutně nepotřebuje, to potřebuje developer. Město za to zaplatí tím, že si to v podstatě koupí, i když nechce. To je hlavní důvod, že těch 40 + zhruba 20 mil. Kč některé zastupitele mrzí, že o ně město přichází. Bylo navrhováno, že to může společnost městu splácet po jednotlivých etapách. Takhle těch 60 mil. jde mimo Ivančice. S návrhem 800 Kč/m^2 přišlo vedení. On pro ten materiál nehlasoval, nicméně taková je situace. Argument, že se postaví mateřská škola, tak pokud v lokalitě bude bydlet 1200 obyvatel, tak by školka měla být postavena automaticky, stejně tak by firma měla přispět i na dostavbu základní školy, protože tam se již žáci nevejdou, s tím se nepočítalo. Při počtu 1200 lidí je to několik stovek dětí školou povinných. Do budoucna se vůbec neví, jak to bude. Z těch peněz, které by město dostalo, by se to dalo

všechno udělat. Na mateřskou školu, která je slíbená, měla být smlouva se sankcemi, a to také není. Závěrem řekl, že by se firma neměla divit některým zastupitelům, že k celé věci přistupují nedůvěřivě; nejsou proti výstavbě samotné ale proti těm věcem, že je to nestandardní, 40 + zhruba 20 mil. Kč je velká částka. Kdyby šlo jednotlivě o pár milionů, nikdo by se tím nezabýval. Od menších developerů se částky vybírají; vysvětlení, že se jedná o veřejnou infrastrukturu, neobstojí. Vodovody a kanalizace jsou stejně předávány smluvně. Obrátil se k Ing. K a řekl, že společnost plánovací smlouvu se Svazkem podepsala dobrovolně, nikdo ji k tomu nenutil, tak proč si nyní stěžují, že musí platit za vodojem. Ing. Sládek pokračoval, že Ing. K neřekl, že ve smlouvě se píše, že pokud by na vodojem byla dotace, tak Svazek zajistí dotaci a společnost by platila pouze ten doplatek. To, že akumulace pro výstavbu tisíce bytů nestačí, to je fakt. S tím se nedá nic dělat. Tisíc lidí je takové množství, že se musí akumulace přidat. Když chce společnost stavět, tak nám (Svazku) musí také pomoct. Výstavba je věc společnosti. Ing. Sládek dále řekl, že má ještě dotaz, kdy součástí geometrického plánu není vytvoření parcely pro severní napojení, jak město požadovalo. A z technické dokumentace, kterou zastupitelé obdrželi, vyplývá, že skrývka ornice z městských pozemků nebude využitá na pozemcích města, ale odváží se pryč. Jak závěrem řekl, výstavba je potřeba se vším všudy, ale nesetkal se s tím, že by 60 mil. Kč město nedostalo a bylo s tím spokojeno.
Na slova Ing. Sládka v krátkosti reagoval místostarosta Bc. Sojka. Řekl, že je rád, že město výstavbu bude podporovat. Co se týká formy, tak právě vybudování veškeré veřejné infrastruktury, vnímá tak, a „Pravidla“ to i umožňují, že pokud developer buduje nadměrnou rodinnou infrastrukturu, tak ten poplatek nemusí odvádět do městského rozpočtu, a to přesně z těchto důvodů. Pokud se město podívá na menší developery, kteří ve městě staví tři bytové domy o pěti nebo šesti bytových jednotkách, tak ti se na rozvoji žádné veřejné infrastruktury nepodílejí. Jako příklad uvedl „*sýpku*“, kde se v současné době staví u autobusového nádraží. Ti infrastrukturu jenom zatíží, nevybudují žádná parkovací místa, žádná veřejná prostranství, žádnou mateřskou školu. Ing. Sládek k tomu řekl, že to není pravda. Na to místostarosta Bc. Sojka odpověděl, že je to pravda. Ing. Sládek odpověděl, že i team developer musí vybudovat parkovací místa. Místostarosta Bc. Sojka k tomu řekl, že ano, ale jen pro svou potřebu, veřejná nebudou žádná. V projektu Horní Pancíře jsou navržena parkovací místa i veřejná, projekt počítá např. s návštěvami apod. Vrátil se k menším developerům, kteří nevybudují žádnou mateřskou školu, nic takového, tak proto odvádí poplatek městu, protože oni se na vybudování jakékoliv infrastruktury pro město vůbec nepodílí. Proto byla nastavena „Pravidla“. Městu jde vždy o jeho rozvoj, a jak dále řekl, do budoucna vidí i ekonomickou výhodnost. Oslovil zastupitele s tím, že pokud se dívali na daňový výnos, samozřejmě nebude hned na 100 %, bude se vyvíjet postupně po etapách. Pokud tedy do městského rozpočtu přiskočí každý rok cca 33 mil. Kč, podle výpočtů města, tak je to podle jeho názoru, významná injekce do rozpočtu města. I toto je třeba zohlednit. Není úkolem města dělat developerskou činnost a snažit se vydělávat. Úkolem města by mělo být se rozvíjet, rozvíjet služby občanům, rozvíjet veřejnou infrastrukturu. To je i cíl vedení města. U projektu Ivančice Horní Pancíře je splněno naprosto všechno a projekt nebude od města vyžadovat další finance. Co se týká mateřské školy, měla by být o dvou třídách, ale město si vyžádalo jak z důvodu rozvoje této lokality, tak i z důvodu migrace a příchodu dalších lidí do města, čtyři třídy. To znamená, že město si vymiňuje další milionové investice, tak jak zaznělo od investora, aby on je plnil. Vzhledem k tomu, že požadavků od města už je hodně, je pochopitelné, že i investor má nějakou svoji hranici, nějaký strop, za který již není ochoten jít. Je samozřejmě i varianta, že nedojde k dohodě, developer vlastní cca 90 % pozemků, a projekt v lokalitě postaví bez městských pozemků. I tato možnost je. Město rozhodně není v tak komfortní pozici, aby si mohlo diktovat, aby investor udělal investice za stovky milionů. Na druhou stranu je to práce města, aby se o ni postaralo.

Přihlásil se Ing. K, že jak již řekl, na začátku všeho byla schůzka s Ing. Sládkem, který řekl „pojďte do toho, budeme rádi, nechceme další požadavky“. Požadavky, které postupně přicházely od nového vedení, byly opravdu maximalistické a společnost udělala maximum pro to, aby se s městem domluvila. Co se týká developerských podmínek, padala nějaká čísla, a vůbec nechápe, kde je kdo vzal. Podle propočtů investora ten příspěvek podle „Pravidel“ by byl cca 24 mil. Kč. Pokud by se nebudovala infrastruktura, je to 24 mil. Kč v čase, které by developer dal městu Ivančice po nějakých etapách. Nechápe tedy, kde se vzala částka 40 – 60 mil: Kč, kterou Ing. Sládek zmiňoval. Ing. K řekl, že ví, jaká výměra podlahové plochy bude realizována, a ze které se poplatek počítá.
Ing. Sládek do toho vstoupil s tím, že se jedná o 50 000 m^2 x 800,- Kč/m^2.
Ing. K se zeptal Ing. Sládka, kde vzal 50 tis m^2, když se jedná pouze o cca 30 tis. m^2. Pokračoval s tím, že se baví korektně o číslech, která jsou skutečná. Co se týká mateřské školy, k tomu řekl, že byla podepsaná plánovací smlouva s tím, že investor převede, až vybuduje mateřskou školu, pozemek, který bude pod stavební parcelou. Současný požadavek ze strany města je, pojďme to definovat tak, aby to bylo pro město Ivančice nastaveno bezpečně, tzn. směňují se pozemky řádově 3 : 1. Kdyby se něco stalo, s projektem, bude mít město 3 x tolik pozemků, než má nyní. V současné době má město pásky pozemků, které nejsou scelené. Město získá scelené pozemky ve třikrát větší hodnotě a tato hodnota nikdy neklesne. Dále se Ing. K zastavil u otázky vodojemu. Hovořil o tom, že podle jeho názoru, pokud má mít developer stejné podmínky, očekával by od Ing. Sládka, jakožto zástupce města Ivančice ve Svazku, větší podporu, a to především proto, že říká, že by chtěl, aby se tento projekt v Ivančicích realizoval, avšak žádnou podporu developer nevidí, spíš naopak. Argument společnosti je, že Svazek bude vybírat vodné a stočné, vodné z vodojemu, tzn. lidé budou splácet ten vodojem Svazku. K požadavku k vodojemu „vy nám to zaplaťte“ je to zase o tom, že developer má jeden balík peněz. Bude muset budovat vodojem za obrovské peníze, které by raději dal městu Ivančice na jeho další rozvoj než vybudování vodojemu, který Svazek opatří bez toho, aby investoval. Závěrem Ing. K řekl, že pokud by se postavil projekt obdobný sídlišti, tak to by mohl být projekt levný, tzn. postavily by se obyčejné byty, parkování by bylo venku a zasela by se zeleň, byly by splněny všechny požadavky a mohlo se stavět. Dnes je zpracovaný krásný projekt, na který můžou být všichni pyšní. Je to projekt, který nikde v okolí nebude, určitě by se jím pyšnilo Brno nebo Praha, ale bude v Ivančicích. Požádal město, abys pomohlo s jeho realizací, protože takový projekt není možné dělat bez podpory města.
Starosta řekl, že město Ivančice chce tento projekt realizovat.
Do diskuse se opět přihlásil Ing. Sládek. Řekl, že Ing. K nevidí do vztahů mezi Vodárenskou a. s., provozovatelem a městem a tedy to nevidí správně. Když se postaví vodojem, tak z toho v podstatě Svazek nic nemá, protože my (Svazek) jsme povinni podle zákona do kalkulace vždycky včlenit financování obnovy. To zvyšuje cenu, ať už to postaví kdokoliv. Ing. K odpověděl, že se ale bude vybírat vodné. Na to Ing. Sládek reagoval, že to vybírá Vodárenská. Ing. K k tomu řekl, že to je sice pravda, ale Vodárenská Svazku platí nájem. Ing. Sládek pokračoval, že ano, platí Svazku nájem, ale my (Svazek) z toho platí odvody státu. Ing. K k tomu řekl, že z toho město Ivančice nemá nic. Ing. Sládek se zeptal, zda je to myšleno jako finančně, vyjádřil pochybnost, zda Ing. K této problematice rozumí. Ten odpověděl, že pracoval jako radní a zastupitel v Moravském Krumlově, takže rozumí a dobře ví, o čem se hovoří. Ing. Sládek na to řekl, že cena vody je sledovaná, každý rok vychází cenový věstník, co tam smí a nesmí být. Diskuse se dále točila stále kolem ceny vody, jejímu stanovení apod.
Starosta požádal, aby diskutující debatu směřovali k projednávanému bodu.
Do diskuse se přihlásil pan Skála. Řekl, že začne reakcí na to, co zaznělo, že město z toho bude mít příjem cca 23 - 30 mil. Kč. Zeptal se, kdo vytvořil tabulku a z čeho vycházel. Projekt je podle jeho názoru rozdělen do několika etap. Požádal investora, aby řekl, v jakém horizontu se tedy o realizaci uvažuje. Zeptal se, zda těch 30 mil. Kč nateče do pokladny

města okamžitě nebo v horizontu 10 – 15 let, je možné, že investor bude stavět rychleji. Jestliže se vykazují příjmy, měly by se vykázat i výdaje. Ty v tabulce chybí. Jestliže město lokalitu převezme, tak mu s tím vzniknou nějaké náklady. Požádal, aby se tabulka dopracovala a aby informace byly objektivní. Řekl, že od investora zaznělo, že městu scelí plochy a tyto plochy městu předá. Ty plochy ale městu nejsou k ničemu. Už na posledním zasedání zastupitelstva pan Skála řekl, že činnost budou muset vykazovat technické služby města nebo město nakoupí ovce a bude je tam pást. To je jediné, k čemu městu plochy budou. Budou tam hlavně zpevněné plochy, silnice, chodníky, zeleň, parkovací plochy. Na těch plochách se nikdy nic nevybuduje, bude tam pouze trávník, nějaký keř a kolem dokola stromy. To jsou scelené pozemky, které město dostane a za které by mohlo dostat finanční obnos. Zástupce investora k tomu řekl, že v současné době má město pouze pásky. Na to odpověděl pan Skála, že pásky nikomu nevadí a jsou města. To na tom vydělalo tím, že je v minulosti neprodalo. Tak, jak je vidět z posudků, cena neustále roste. Začínalo se na nějakých 12 mil. Kč, potom to bylo 15 mil. Kč, v materiálech je uvedeno již 17 mil. Kč a přišel znalecký posudek s cenou přes 20 mil. Kč. Podle jeho názoru posudek není udělaný správně a měl být udělaný tak, jak bylo požadováno. To, že k tomu nejsou podklady, není pravda. Protože už v podkladech, které jsou z doby, kdy se uzavírala první smlouva, je tam zcela jasně a evidentně vidět, které pozemky mají přejít do vlastnictví investora a na kterých se má stavět. Cena těch pozemků je nesrovnatelně vyšší, než když je na pozemku jen trávník nebo je tam zasázený nějaký keř. To je rozdíl, který tam je. Zopakoval, že podle jeho názoru to není správně uděláno, navíc v podkladech by měly být i smlouvy směnné úplně jinak. Tak jak zaznělo, je zpracovaný podrobný geometrický plán, takže odhadce mohl čerpat i z tohoto materiálu. Zcela tam chybí zakreslení severního obchvatu. Jestliže mají zastupitelé schvalovat nějaký dodatek k materiálu, který již na zasedání zastupitelstva měli, zarazilo ho, že materiál není kompletní, proč tam není smlouva na severní obchvat, smlouva na mateřskou školu, nemluvě o tom, že v podkladech, které zastupitelé dostali je spousta nedostatků a jsou tam uvedeny přílohy, které, nejsou vypovídající a které v podstatě nejsou k ničemu. Řekl dál, že v první řadě je potřeba materiály dopracovat. Vzhledem k tomu, že došlo k posunu v čase trochu dál, tak si myslí, že by se mělo postupovat stejným způsobem a jestliže byla schváleny *Zásady pro výstavbu na území města Ivančice,* je tam § 5, písm. m) a z toho by se mělo vycházet. Z toho by se mělo začít, a tak to mělo být uděláno už v době, kdy se schvalovala tato smlouva. Těch nedostatků je tam víc. Pan Skála řekl, že možná by zastupitele investor mohl seznámit se záměrem, jak to vlastně hodlá celé realizovat, protože původně zažádal o stavení povolení na celou lokalitu. Vzhledem k tomu, že měl vypracovat stanovisko EIA, dosud ho nevypracoval, nedodal, stavební řízení bylo asi přerušeno anebo zastaveno, ukončeno. Pan Skála pokračoval s tím, že dneska asi probíhá nové správní řízení podle nového stavebního zákona. Podle názoru pana Skály by město mělo požadovat i plánovací smlouvu. Starosta poznamenal, že za tu dobu, co vede zastupitelstvo, neslyšel od pana Skály, že by nějaká věc byla správně zpracovaná. K tomu pan Skála řekl, že možná na rozdíl od jiných si podklady čte a ty chyby tam vidí. Je to jeho vlastnost, která se možná u jiných nepotkává s pochopením. Někteří během týdne nedokážou odpovědět ani na e-mail. Starosta poděkoval a řekl, že se bude snažit odpovědět.

O slovo se opět přihlásil Ing. K a řekl, že je samozřejmé, že hodnota pozemků roste díky tomu, že do nich někdo investuje. Společnost do výstavby již investovala stovky milionů korun. K otázce reziduálního posudku, který někteří zastupitelé požadovali, řekl, že neví, z jakého důvodu zpochybňují posudek znalce, který má kulaté razítko, když řekne, že v dnešní době není schopen reziduální posudek udělat. Někteří zastupitelé to zpochybňují, ale jak řekl, sám by k tomu odvahu neměl. Jenom k tomu doplnil, že chápe – je to jejich právo. Co se týká stavby, proč a z jakého důvodu se to protahuje: Společnost má snahu výstavbu urychlit. V současné době, jak řekl, je firma ve skluzu dva roky. Je to způsobeno i tím, že Svazek se odvolal v rámci EII a samozřejmě spolek Vančáci, kteří jsou proti všemu ve městě. Tím zdrželi celý projekt minimálně o rok. Poškodili Ivančice, hovoří se o tom,

že výtěžnost daní potenciálně může být v nějakém čase, bohužel jsou tady lidé, kteří dělají všechno proto, aby ta výtěžnost byla co nejpozději. Snaha investora je, aby se budovalo co nejrychleji. To nelze bez toho, aby byla podpora města a byly vyřešené majetkoprávní vztahy, které jsou potřeba proto, aby společnost mohla v projektu pokračovat a řešit financování celého projektu, protože banka bez vyřešení majetkoprávních vztahů se se žadateli vůbec bavit nebude. Řekl, že investor pro výstavbu dělá maximum a pokud tak bude postupovat i město, věří tomu, že se vše posune kupředu rychleji. Co se týká plánovací smlouvy, k tomu řekl, že společnost projekt s městem řešila již od roku 2017, 2018 na pravidelných jednáních s městem. Společnost projekt představovala, postupně zapracovávala požadavky města, takže v komunikaci, když město chystalo developerské poplatky, tak od začátku bylo řečeno, že pokud společnost vyhoví s požadavky v rámci infrastruktury, která je nesrovnatelná s ostatními, protože společnost bude budovat na své náklady páteřní komunikaci, na kterou se mohou napojovat další projekty, které budou realizovány v té rozvojové části, tak podle Ing. K dostává město Ivančice násobky toho, co by mohlo dostat v rámci developerského poplatku. I ze strany města byla komunikace vždy férová a poděkoval vedení města za přístup. Představa investora je, že výstavba bude probíhat po etapách, První částí záměru je, aby se celý proces co nejvíce urychlil a aby město mělo co nejdříve výtěžnost z daní. Není možné dělat kroky proti výstavbě a zároveň si stěžovat, že peníze město dostane později. Společnost chce vše dokončit v souvislosti s dostavbou Dukovan, jednala již s ČEZem, že by zde mohli bydlet zaměstnanci ČEZu. Pro Ivančice by to bylo terno. Všichni chtějí mít na svém území zaměstnance ČEZu, protože se jedná o socioekonomickou skupinu, která patří do střední třídy. Obrovská přidaná hodnota je i to, že následně bude participovat na ekonomice Ivančic. Pokud vše vyjde tak to bude zase velké plus pro město. K otázce severního obchvatu Ing. K řekl, že do současnosti firma stále jedná s majitelem pozemků. Do smlouvy si společnost dala závazek, že do třetí etapy severní obchvat vybuduje. Do té doby se musí vyřešit majetkoprávní vztahy s majitelem a je to závazek společnosti vůči městu. Proto obchvat v materiálech není uveden. Co se týká mateřské školy, k tomu řekl, že nejprve se hovořilo o dvou třídách, nyní jsou naplánovány čtyři třídy a nemění se plánovací smlouva, která je zpracovaná. Konečný stav je stejný, město bude vlastnit mateřskou školu, která bude o čtyřech třídách a proti tomu budou převedeny pozemky, za symbolickou hodnotu na město. Konečný stav zůstává pořád stejný. To, co se mění, je ta cesta. Cokoliv by s projektem stalo, bude mít město trojnásobnou hodnotu pozemků a může si na nich dělat, co bude chtít. O slovo se přihlásil pan Skála. Řekl, že Ing. K neodpověděl na první část. Dnes projekt není rozdělný na etapy, ale je to rozděleno na objekty. V podstatě to není jasné, … zastupitelé mají nějaký materiál, který by měli schválit, a v něm se hovoří o etapizaci. Společnost požádala o stavení povolení jenom na rodinné domy a na horní část. takže se vybuduje jenom to první a součástí toho není páteřní komunikace, která povede dolů na kruhový objezd. Znamená to, že se stavba bude napojovat na stávající komunikace do sídliště. A jestliže se hovoří o tom, že v současné době není možné vybudovat severní obchvat z důvodu toho, že některé pozemky vlastní jiný majitel, a za dva roky od podpisu původní smlouvy s ním společnost nijak nepokročili, jak tedy se může společnost zavázat k provizorní komunikaci, že tudy tedy bude návoz materiálu pro tu výstavbu. Jestliže firma není dohodnuta s majitelem pozemku, tak nebude možné vybudovat ani provizorní komunikaci.

Ing. K reagoval, že není pravda, že by společnost nebudovala páteřní komunikaci. Začne se, a je to opět požadavek města, aby se nezatěžovala okolní aglomerace, napojením na kruhový objezd a vybuduje se páteřní komunikace, kterou se bude primárně zásobovat celá stavba. Vedení města si to vymínilo a společnost to bude respektovat. Zopakoval, že není pravda, že by se nebudovala páteřní komunikace. Je to první, čím výstavba začne. Co se týká provizorní komunikace, jak řekl, je to za společnost nesmysl, protože zásobování bude probíhat z jihu. Firma je z Moravského Krumlova, tedy všechno se bude navážet z jihu, ale požadavek města byl, pro jistotu, kdyby se něco mělo vozit z Brna, nechť se to veze vrchem.

Na tom je společnost s majitelem domluvena a bude se to řešit formou pronájmu. Zopakoval panu Skálovi, že nic nezpochybňují a respektují veškeré požadavky ze strany vedení města a budou je realizovat. Požádal o to, aby věci byly uváděny tak, jak skutečně jsou.
Na dotaz Mgr. Surovčíka, zda to, co řekl Ing. K, je podchyceno smluvně, bylo odpovězeno, že všechno je smluvně dané. Někteří opoziční zastupitelé se ptali, kde je možné tyto informace najít. Pan Skála řekl, že dá na místě k dispozici svůj notebook s podklady pro zasedání zastupitelstva a byl by rád, aby Ing. K tam ten materiál našel. Místostarosta Bc. Sojka požádal Mgr. Zelníčka, aby to okomentoval. Mgr. Zelníček řekl, že si nevybavuje, že se bude navážet materiál určitým směrem. Řekl, že se jedná o technické věci. Na to reagoval pan Skála s tím, že se jedná o podstatné věci. Místostarosta Bc. Sojka odpověděl, že se jedná o organizaci výstavby a město si vymínilo, že před zahájením samotné výstavby bude staveništní napojení ze severu, a to je obsaženo ve Smlouvě o úpravě právních vztahů. Tak jako nyní vznikají další smlouvy, původně byla jedna rámcová, a nyní budou vznikat další, jedna například na mateřskou školu, potom na samotné předání komunikací, na severní obchvat. Bc. Sojka řekl, že s sebou na zasedání nemá celý balík smluv, ale všichni vědí, že smlouva o úpravě právních vztahů rámcově upravuje to. co se bude postupně řešit. Nejsou předloženy všechny body rámcové smlouvy zaráz.
Pan Skála k tomu řekl, že problém je tedy v komunikaci. To je to, že informace má pouze určitá skupina osob a zbytek zastupitelů tu informaci nemá. To by se mělo do budoucna změnit. Investor potom možná nabývá dojmu, že někteří zastupitelé výstavbu úmyslně brzdí. Tak to není. Řekl, že byl jeden z prvních, který pro výstavbu ruku zvedl a výstavbu podporuje; chce, aby tam byla. Ale možná na rozdíl od druhých, protože v oblasti výstavby působil, má zkušenosti dobré i špatné, a bohužel špatných zkušeností pár bylo a vždycky to znamenalo spoustu peněz. V tomto případě spoustu peněz může znamenat taky. Jestliže uplynuly dva roky od toho, co se podepsal výchozí materiál, a možná že už je to i víc, tak spíš cítí potřebu, že už by měl být na stole materiál kompletní. Ať je tam smlouva o mateřské škole, ať je tam smlouva o tom, že společnost vybuduje infrastrukturu, o které se hovoří. K tomu řekl Ing. K, že školka dosud není vyprojektovaná. Pan Skála řekl, že součástí dokumentace, která byla zastupitelům předložena, je záměr mateřské školy. Ing. K odpověděl, že se jedná o studii. Pan Skála řekl, že nevidí důvod, proč za dva roky nemohla být studie přeměněna na dokumentaci pro provedení stavby a proč v rámci těch prvních objektů, o které společnost žádá, není mateřská škola. Zeptal se, kam budou chodit děti, když se vybuduje první etapa. Bude tam největší přísun obyvatel střední třídy, která si pořídí rodinný dům. Pravděpodobně si to nebude kupovat někdo sám jeden, ale budou to kupovat rodiny s dětmi. Tyto děti budou chtít chodit do mateřské školy nebo do školy základní. Pan Skála znovu zopakoval, že mateřská škola určitě bude potřeba již v první etapě, ne až někdy ve výhledu. V podkladech, které zastupitelé mají, je uvedeno, že škola bude převedena 30 dnů po kolaudaci. Dotaz zněl, po kolaudaci čeho? 30 dnů je široký pojem a v první řadě musí školka stát. Závěrem pan Skála řekl, že je potřeba materiál dopracovat, je potřeba doložit smlouvy, ve kterých se hovoří o tom, že se bude budovat příjezd z kruhového objezdu. Všechna doprava, která půjde, bude přes ulici Oslavanskou a nebude to žádným způsobem rozmělněné. Zátěž na Oslavanské bude veliká. Materiál se rozchází v dost věcech. Hovořilo se o 1200 obyvatelích, v projektové dokumentaci je uváděno 1500 obyvatel a to je 20 % stávající zástavby v Ivančicích. To že společnost bude budovat infrastrukturu je i proto, aby vůbec mohla výstavbu realizovat. Proto má k projektu své výhrady. Výhradu má rovněž k tomu, v jaké podobě materiály přišly. Řekl, že se nebrání tomu, aby za čtrnáct dnů přišel znovu na zasedání zastupitelstva, a pokud budou předloženy kompletní materiály, zvedne ruku pro výstavbu. Starosta k tomu řekl, že komunikace se musí zlepšit, ovšem k tomu, že jsou poskytovány částečné informace, má město své důvody. Informace, které jsou projednávány na pracovním zasedání zastupitelstva jsou okamžitě předávány určitým spolkům a následně jsou akce blokované.

Ing. Sládek řekl ještě zpět k tomu, co Ing. K zmínil, a to že se Svazek odvolal proti EIA. Ing. Sládek řekl, že ví proč. Podle něj v textu autor lhal a Svazek se pokoušel to udělat tak, aby se to opravilo samo. Žadatel tam nechal napsat, že má zajištěnu plnou kapacitu na čistírnu odpadních vod, ale písemně už předtím Svazek společnosti=investorovi avizoval, že to bude zhruba na ¾ kapacity. Než se celá výstavba postaví, dojde k intenzifikaci ČOV a bude kapacita cca 5 tis. obyvatel. Jak řekl Ing. Sládek, podat odvolání nebylo jeho rozhodnutí, ale sešlo se předsednictvo Svazku a dohodlo se, že pokud by situaci nechalo být, může se stát, že developer bude skutečně vyžadovat 100 % napojení. Svazek v té době to nemohl udělat, protože kapacita ČOV byla vyčerpaná. Řekl, že Svazek takto přistupuje ke všem projektům. Ing. Sládek pokračoval, že byli nuceni (Svazek) to odvolání udělat; navrhovali na krajský úřad, aby použil autoremeduru a návrh zruší, ať se nemusí odvolávat, ale nešlo to. Znovu zopakoval že byli nuceni (Svazek) použít institut odvolání; chyba je tam pořád. V podkladech, které zastupitelé mají, je stále uvedeno, že čistírna je pro 3 tis. obyvatel. Projektanti společnosti už byli na Svazku, všechno se tam dělalo, ale zase je to špatně.
Ing. K řekl Ing. Sládkovi, že určitě ví, že posuzování v rámci EIA řeší celé území. Tam se nejedná o to, že je zajištěna kapacita, ale že jsou tam potřebné kapacity. EIA posuzuje celé území. Není možné říct … tady je jenom část, kterou posuzujeme …. Definování pro celou EIU bylo, že lokalita vyžaduje tuhle kapacitu. Nic víc, nic míň. Je to tam pořád stejně. Není možné v rámci EIA posuzovat pouze jednu část. Společnost má potvrzeno od krajského úřadu, že námitka Svazku byla irelevantní, ale z procesních důvodů, kdykoliv se někdo odvolá, postupují věc na ministerstvo životního prostředí, kde jsou lhůty půl roku i déle. Nic se nezměnilo, pořád je to stejné, pouze výstavba má z toho důvodu rok zpoždění. Kdyby měl Svazek zájem komunikovat a domluvit se, mohla být společnost oslovena, mohla být dotázána; to se ale nestalo a hned bylo podáno odvolání. Vůči Ing. Sládkovi se vyjádřil, aby nehovořil o tom, že měl Svazek zájem něco řešit.
Starosta řekl, že věří tomu, že spolupráce mezi městem a developerem bude dobrá a výstavba proběhne.
Mgr. Surovčík ve svém příspěvku řekl, že na 3. veřejném zasedání zastupitelstva byl tento bod vyřazen s tím, že budou doloženy znalecké posudky reziduální metodou. Ale jak znalec uvedl, neměl podklady k tomu, aby mohl reziduální posudek zpracovat. Tyto podklady ale existují. Zeptal se, kdo zadával zpracování posudků a proč materiály pro reziduální metodu nebyly k žádosti přiloženy. Na tuto otázku odpověděl za developera kolega Ing. K. Řekl, že nabídl a nabízí možnost diskuse k podkladům mimo zasedání zastupitelstva tak, aby se předešlo různým dezinformacím. Co se týká plánovací smlouvy, společnost ji pořád drží jako celek. To znamená, že se nyní přeskakuje pouze jeden krok. Je důležité říct, že školka bude postavena za pozemky, je to tak stále. Odhady, které jsou na stole, říkají, že pozemky pro obec jsou o dvě třetiny navíc. Byl objednán reziduální posudek a odhadce řekl, ať jsou mu dodány stavební projekt s výkazem výměr a dokumentace pro provedení stavby. To ale zatím není. Dneska je společnost v bodě, kdy stavební úřad umožňuje dokumentaci v podobě záměru. Tam není výkaz výměr, tak odhad ceny není prostě možný. Znalec dal své vyjádření a asi není na nikom, aby to rozporoval. Zopakoval důvod, proč to nejde.
Pan Skála se zeptal k materiálu, který byl předložen, zda by Mgr. Zelníček, případně investor, mohli vysvětlit na straně 17 *zástavní práva.* Mgr. Zelníček se zeptal, zda je to v rámci smlouvy směnné. Pan Skála odpověděl, že ano. Odpověděl Ing. K, že dneska je to tak, že část financování je přes banku a společnost konstatuje, že v momentu před převodem budou pozemky od zástavy očištěny. Jedná se o standardní postup. Pan Skála řekl, že ve smlouvě se píše: *…"zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek vzniklých z titulu Smlouvy o úvěru uzavřené dne 16.7.2020 ve prospěch OSP, spol. s r.o., Moravský Krumlov"…* Pan Skála se zeptal, jak to bude provedeno. Ing. K odpověděl, že vše je jasné z obchodního rejstříku. Investorem je společnosti Ivančice – Horní Pancíře, což je speciální společnost, určená pro výstavbu. Všichni developeři zakládají speciální společnost, která se

vytváří jednoúčelově, pro vybudování záměru. Ve společnosti Ivančice – Horní Pancíře má OSP 70 % podíl, 30 % podíl má firma URBAU. Projekt je společný.
Pan Skála se znovu vrátil k materiálům. Znovu se zeptal, proč materiály nejsou úplné a proč se z nich nedá vyčíst, co je potřeba. Starosta odpověděl, že podle jeho názoru jsou materiály úplné. Pan Skála oponoval, že to tak není. Materiály by měly být zastupitelům předloženy v takové podobě, aby se i laik v nich orientoval. Jestliže tam chybí výkres na občanskou vybavenost, a to, co tam je, nemá žádnou legendu, nedá se z toho nic zjistit. Řekl, že by byl rád, aby se hlasovalo na základě materiálu, který je kompletní a jasný. Reagoval Mgr. Zelníček a řekl, že ten výkres je součástí původní smlouvy, která upravuje právní vztahy. Je to tam vloženo, protože to bylo schváleno, jako příloha. Pan Skála řekl, že to bylo asi schváleno špatně, protože výkres není úplný. Jestliže má zastupitelstvo schvalovat dodatek, tak by měl\y být předloženy i původní materiály. V dodatku č. 1 by měly být uvedeny i nové výkresy s legendami a výkazy tak, jak mají být.
O slovo se přihlásil Mgr. Surovčík a řekl, že tak jako jeho předřečníci je rád za projekt, který bude pro občany města. Zatím to ale na něj dělá takový dojem, že se schvaluje něco, co není úplně vyjasněné. Možná, že je to špatný přenos informací jak ze strany města, tak i obráceně. Dělá to na něj dojem, že developer dělá zelené parky a budoucí silnice, což jsou sice velké výměry, ale pro developera jde podle názoru Mgr. Surovčíka o mrtvý majetek, který nepřináší zisk. Naopak podobný majetek firmy bezúplatně převádějí na obce. Město Ivančice dává developerovi pozemky s obrovským stavebním potenciálem, což když se o tom hovořilo na 3. zasedání zastupitelstva, nebyl předložen výkres zastavěné plochy C6, kde středem tří bytových domů vede pozemek města. Pokud na tom pozemku vyrostou tři panelové domy, hodnota pozemku je podstatně jiná. Poroto zopakoval, byla navržena reziduální metoda posudku. Přečetl, co to reziduální metoda je. Znovu zopakoval, že se hovoří o podzemích města, které mají obrovskou cenu.
Ing. K reagoval, že několikrát nabízel Mgr. Surovčíkovi schůzku, na které by se probraly veškeré informace, ale odpověď byla taková, že o žádný rozhovor s investorem není zájem. A teď si zastupitelé stěžují, že nemají informace. Podle Ing. K je tento přístup velice pokrytecký.
Místostarosta Bc. Sojka k připomínce Mgr. Surovčíka o tom, že město nebude mít zisk, řekl opakovaně, že město tady není od toho, aby generovalo zisk. Město nemá podnikat, ale má buď samo, nebo ve spolupráci se soukromým sektorem, vytvářet podmínky pro bydlení a zajišťovat občanskou vybavenost. Město není od toho, aby stavělo bytové domy a prodávalo je. Takto také funkce města nikdy nebyla myšlena, že by město mělo fungovat tímto způsobem. Pro město je důležité, aby lidé měli kde bydlet a měli kvalitní zázemí, kvalitní občanskou vybavenost. Toto projekt naprosto splňuje. Mgr. Surovčík řekl, že s místostarostou souhlasí, ale jde o to, že město má pozemky, které by měly fungovat jako tzv. zlatý klíč. Po několikáté řekl, že město by mělo s majetkem zacházet s péčí řádného hospodáře a vytěžit z pozemku co nejvíc. Pan Skála řekl, že tato záležitost, která se řeší, je pro město natolik důležitá, že by měli zastupitelé mít dostatek možností k tomu, aby mohli říct všechno, co mají na *„srdci“*. V samém počátku zasedání nebyl dodržen jednací řád zastupitelstva, tak by nemělo vadit, když k věci bude někdo hovořit víc než dvakrát. Některé zastupitele to možná ani nezajímá, protože nevystoupili vůbec. Řekl, že jestliže se hovoří o zisku, nikdo neměl na mysli zisk, že město postaví domy a bude podnikat. Podle jeho názoru sedí na zasedání proto, aby s péčí řádného hospodáře nakládali s majetkem města. Necítí, že by se tak zastupitelé chovali. Řekl, že neví, z jakého důvodu vedení města tak strašně tlačí, aby se výstavba uskutečnila. Když bylo poslední jednání zastupitelstva, byla dohoda, že další zasedání zastupitelstva se uskuteční v první polovině měsíce července a že materiály budou doplněny. Najednou se zastupitelstvo uskutečňuje za čtrnáct dní po jednání zastupitelstva řádného, materiály řádně doplněny nebyly, nebyly dodány v termínu tak, jak ukládá jednací řád zastupitelstva, tak se nikdo nemůže divit, že někteří zastupitelé mají připomínky. Řekl, že se ho dotklo, když znalec dá dobrozdání, že není

schopný udělat něco a není schopen se pod to ani podepsat, natož tam dát razítko, které ho k tomu opravňuje. Proto se nikdo nemůže divit, že je určitá nedůvěra. Zeptal se, jak investora brzdí rozhodnutí zastupitelstva, aby mohl řádně pokračovat. A co by bylo potřeba k tomu, aby pokračovat mohl. Probíhá asi stavební řízení. O slovo se přihlásil Mgr. Zelníček a k tvrzení chybějícího podpisu řekl, že materiály byly poslány elektronicky s elektronickým podpisem a jsou podepsané a orazítkované. Obsah dokumentu souhlasí a materiály jsou podepsané. Pan Skála dále řekl, že pokud zaznělo, že jsou nějaké povinnosti města, a o co by se mělo město starat, potom místostarosta nemá pravdu v tom, že by město mělo budovat pouze zeleň, chodníky a komunikace, ale je to i otázka udržitelného bydlení, sociálního bydlení. Takže i město může být investorem a může stavět. Nikde není napsáno, že by to tak nemělo být. Řekl, že je potřeba si zákon o obcích přečíst celý a neinterpretovat jenom to, co se hodí. Ing. K řekl, že projekt od začátku komunikoval s městem. Všechny informace, které zaznívají, zazněly v průběhu let. Město se podílelo na projektu, vyjadřovalo se ke komunikacím, mělo možnost se vyjádřit k tomu, jak budou umístěny bytové domy. A na směněn se od začátku společnost s městem domlouvala. Cílový stav se nemění a dohoda, jak několikrát zaznělo, platí. Pokud by to bylo tak, že by nyní zastupitelé řekli, že se směnou nesouhlasí a pásek pozemku si město chce ponechat, protože na něm někdy může vzniknout bytový dům, tak kdyby to tak bylo a vedení by to řeklo, považoval by to společnost za podraz, protože v současné době je situace taková, že město směnu odsouhlasilo, společnost v dobré víře podala žádost o povolení záměru a žije v tom, že je pouze potřeba dotáhnout směnu pozemků. Tlak je ze strany společnosti, protože potřebuje co nejrychleji stavět. Pro to, aby bylo možné stavět, je potřeba, aby bylo vyřešeno financování projektu. Bez vyřešení majetkoprávních vztahů se s investorem žádná banka bavit nebude. To je důvod, proč investor žádá město, aby mu s projektem pomohlo. Záměrem je, aby se v roce 2027 začalo stavět. Všem se to takto prezentuje, je spousta médií, která se v okolí ohybují především s ohledem na dostavbu Dukovan. Všichni se na to ptají. Jedná se o projekt, který všechny zajímá. Společnost jedná s Korejci, ČEZem, všichni chtějí vědět, jak je investor schopen dodržet a garantovat termíny. Pokud všechno půjde dobře, chtěl by investor zahájit realizaci příští rok. Bez toho, aby byly vyřešeny majetkoprávní vztahy, není možné zajistit financování.

Pan Skála řekl, že existuje nějaká směrnice a podle ní by měla být vypracovaná smlouva a mělo by se podle ní postupovat. Druhá věc je, že dneska se bude výstavba povolovat podle nového stavebního zákona, bude se to povolovat i jinak, než je uvedeno v materiálech, kde je uvedeno, že to bude po etapách. V současné době je etapizace jinak po objektech. Materiály by měly být doplněné a je nový stavební zákon, takže by měla být uzavřena s investorem plánovací smlouva.

Mgr. Heřmanová apelovala na zastupitele, aby se začali chovat jako lidé a přestali využívat zasedání jako předvolební kampaň. O výstavbě se hovoří 7 – 8 let. Poukázala na to, že pan Skála byl téměř u všech jednání. Město komunikovalo s OSP a investor měnil průběžně plány podle požadavků města. Ať bylo pracovní zastupitelstvo nebo veřejné, vždycky byly ze strany pana Skály nějaké požadavky. Smlouvy, i kdyby byly zlaté, jak řekla Mgr. Heřmanová, a byly vypracované na 150 %, byly by stále špatné. Jedna věc je vyprojektovat projekt, druhá věc je záměr projektu a další jsou studie proveditelnosti. Ze své zkušenosti ví, že kdyby měla opravovat Horizont a podávat projekty, až je bude mít stoprocentně zamašličkované, tak by do dneška nic neopravila. Požádala zastupitele, aby předložený materiál schválili, protože výstavba bude mít pro město velký přínos. A k tomu, že školka nebude postavena v první etapě, řekla, že podle demografického vývoje počtu dětí bude nárůst dětí pokrytý stávajícími školkami a dětskými skupinami. Až se počet obyvatel rozšíří o další etapy, tak školka bude postavená. Pan Skála reagoval, že to je pletení pojmů. Jestliže jako zastupitel má o něčem rozhodnout tak ať ten podklad je takový, jak má být. Jestliže existuje dokumentace pro stavební povolení a je zažádáno o stavební povolení, není to žádný záměr. Pokud někdo chce něco budovat, měl by to budovat na základě podkladů, které by

měly být zastupitelům k dispozici. Podklady se liší, řekl, že si tu práci dal; a nelíbí se mu, že to není kompletní. V podkladech chybí základní věci jako je mateřská škola a severní obchvat – co brání tomu, aby byla smlouva předložena? Pokračoval, že ho zaráží to, že v minulém materiálu předloženém na zastupitelstvu konaném 1. června, bylo uvedeno že pozemky mají hodnotu plus mínus 17 milionů, a za 14 dní nato mají pozemky hodnotu 21 nebo 22 milionů korun, kde je tedy pravda. Místostarosta Bc. Sojka odpověděl, že jestliže studuje podklady, tak jak uvádí, tak ví, že první posudek byl z roku 2025, ale nyní je rok 2026. Poté doplnil, že Mgr. Surovčík si tento posudek žádal a má jej k dispozici, měl jej tedy k dispozici i pan Skála. Vyjádřil názor, že jsou materiály naprosto dostačující, aby se zastupitelstvo mohlo rozhodnout.
Slovo si pak vzal starosta pan Buček, který poděkoval všem za jejich příspěvky do diskuse.

Návrh usnesení:
Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje předložené Memorandum o spolupráci města a investora v souvislosti s výstavbou obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“ uzavřenou mezi městem Ivančice a společností Ivančice – Horní Pancíře s.r.o. se sídlem Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov, IČO: 06787941.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 4 Zdrželo se: 0 Nepřítomno: 3

Usnesení bylo přijato

Číslo usnesení: ZM/2026/4/58

Návrh usnesení:
Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje předložený dodatek š. 1 Smlouvy o úpravě právních vztahů v souvislosti s výstavbou obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“ uzavřenou mezi městem Ivančice a společností Ivančice – Horní Pancíře s.r.o. se sídlem Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov, IČO: 06787941.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 2 Zdrželo se: 2 Nepřítomno: 3

Usnesení bylo přijato

Číslo usnesení: ZM/2026/4/59

Návrh usnesení:
Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje předloženou Směnnou smlouvu v souvislosti s výstavbou obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“ uzavřenou mezi městem Ivančice a společností Ivančice – Horní Pancíře s.r.o. se sídlem Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov, IČO: 06787941.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 4 Zdrželo se: 0 Nepřítomno: 3

Usnesení bylo přijato

Číslo usnesení: ZM/2026/4/60

2.
Rekapitulace usnesení přijatých na 4. veřejném zasedání

Zastupitelstva města Ivančice konaném dne 17. června 2026

– rekapitulace usnesení schvalujících:

Číslo usnesení: ZM/2026/4/56

Zastupitelstvo města Ivančice určuje ověřovateli zápisu pana Ing. Antonína Moravce a pana Rostislava Štorka.

Číslo usnesení: ZM/2026/4/57

Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje program jednání zastupitelstva.

Číslo usnesení: ZM/2026/4/58

Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje předložené Memorandum o spolupráci města a investora v souvislosti s výstavbou obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“ uzavřenou mezi městem Ivančice a společností Ivančice – Horní Pancíře s.r.o. se sídlem Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov, IČO: 06787941.

Číslo usnesení: ZM/2026/4/59

Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje předložený dodatek š. 1 Smlouvy o úpravě právních vztahů v souvislosti s výstavbou obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“ uzavřenou mezi městem Ivančice a společností Ivančice – Horní Pancíře s.r.o. se sídlem Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov, IČO: 06787941.

Číslo usnesení: ZM/2026/4/60

Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje předloženou Směnnou smlouvu v souvislosti s výstavbou obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“ uzavřenou mezi městem Ivančice a společností Ivančice – Horní Pancíře s.r.o. se sídlem Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov, IČO: 06787941.

3.
Závěr

Starosta poděkoval přítomným za účast a zakončil zasedání zastupitelstva ve 9.33 hodin.

V Ivančicích dne 18. 6. 2026

……..	.....……
Milan Buček	Bc. Jaroslav Sojka
starosta	místostarosta
……..	……
Ing. Antonín Moravec	Rostislav Štork
ověřovatel	ověřovatel

Zápis pořízen dne
Zapsala: Ing. Ivana Krejčová
Příloha: č. 1) Prezenční listina