

Zápis
z jednání pracovní skupiny pro výstavbu bytových domů
dne 08.04.2026

Zúčastněné osoby:

Ing. Anna Oplatková, Ph.D., Mgr. Pavel Šimulák, Ing. Antonín Holiš, Ing. Bc. Kristýna Holišová, Mgr. Václav Kočí, Mgr. Roman Hep, Vlastislav Janků, Ing. Ladislav Holiš, Mgr. Jiří Krupa, Radim Krůpa, David Plucnar, Milan Zeman.

Omluveni:

Aleš Měrka, Josef Malina, Pavel Paseka.

Zapsala:

Bc. Andrea Miklová

Jednání zahájil v 15:35 Pavel Šimulák.

V úvodu proběhla rekapitulace tří možných variant realizace výstavby bytových domů, které byly podrobně diskutovány na předchozích jednáních pracovní skupiny:

- realizace projektu přímo městem,
- realizace spolu s developerem, a to prostřednictvím založení externího subjektu (s.r.o.),
- prodej pozemku developerovi s tím, že developer výstavbu zajistí samostatně.

Členové pracovní skupiny byli dále informováni o dosavadní komunikaci a uskutečněných jednáních s potenciálními developery. Tyto aktivity byly zaměřeny na ověření proveditelnosti projektu a zjištění zájmu ze strany trhu, včetně podmínek, za jakých by bylo možné výstavbu realizovat. Bylo konstatováno, že stanovené podmínky města jsou pro oslovené subjekty obecně akceptovatelné. Jako ideální varianta byla prezentovaná realizace prodeje pozemku a zasmluvnění developera.

Dále sdělil, že v rámci předběžných jednání s developery zaznělo, že požadavek na vybudování podzemních garáží výrazně navyšuje celkové náklady projektu, a tím i jeho ekonomickou náročnost.

Současně upozornil, že ze strany developerů nebyla podpořena možnost realizace projektu prostřednictvím společné obchodní společnosti (s.r.o.). **Developeri preferují realizaci výstavby ve vlastní režii a pod svou odpovědností.**

Bylo dohodnuto, že všechny tři varianty budou předloženy k projednání ZM. Po výběru konkrétní varianty bude postupováno v souladu s tímto rozhodnutím.

V případě varianty prodeje pozemku byla zdůrazněna nutnost ošetřit smluvní podmínky, zejména časové hledisko realizace výstavby. Součástí smluvního ujednání by mělo být rovněž právo zpětné koupě pozemku za původní cenu v případě nesplnění stanovených podmínek.

Úkolem pracovní skupiny na základě zjištěných dat, je naformulovat doporučení pro zastupitelstvo města.

Radim Krupa informoval členy pracovní skupiny o vývoji svého postoje k realizaci projektu výstavby bytových domů. Uvedl, že původně podporoval variantu, kdy by město projekt realizovalo vlastními silami. Na základě podrobnějšího posouzení náročnosti celého záměru však svůj názor přehodnotil a aktuálně se přiklání k variantě prodeje pozemků soukromému developerovi.

Ladislav Holiš zdůraznil, že je vhodné nastavit vyšší požadavky na projekt již v jeho počáteční fázi. Uvedl, že případné úpravy směrem ke snížení nároků jsou v průběhu přípravy vždy možné, zatímco opačný postup bývá komplikovanější.

V rámci diskuse byla otevřena také možnost, aby si město ponechalo část bytových jednotek ve svém vlastnictví (developeři tuto podmínku neodmítají) Tato varianta by mohla být realizována například formou zápočtu nebo zapracováním do prodejní ceny pozemku.

Anna Oplatková vznesla dotaz na kapacitu inženýrských sítí v souvislosti s plánovanou výstavbou bytových domů. Bylo konstatováno, že kapacita inženýrských sítí je dostatečná. Hmotovou studii k tomuto zpracoval pan architekt Janča.

Milan Zeman vyslovuje možné formy podpory ze strany státu. Uvedl zejména variantu bezúročných půjček jako jeden z nástrojů. V následné diskusi zazněl jeho návrh, aby bylo toto téma z důvodu jeho významu a dlouhodobých dopadů předloženo k projednání ZM až po nadcházejících volbách.

Roman Hep uvedl, že otázka samotné realizace projektu představuje politické rozhodnutí, které nepřísluší pracovní skupině. Zdůraznil, že hlavní úlohou pracovní skupiny je zejména shromáždění, zpracování a prezentace vstupních dat potřebných pro rozhodování o projektu.

Anna Oplatková konstatovala, že nevidí důvod, proč by daný bod nemohl být projednán na dubnovém jednání ZM. Současně upozornila, že ze strany developerů aktuálně neexistuje souhlasné stanovisko k vytvoření společného subjektu (město + developer).

Radim Krupa vyjádřil názor, že otevřená a opakovaná diskuse nad tématem je přínosná. Podporuje další komunikaci a současně nemá výhrady k prezentaci problematiky na zasedání ZM.

Milan Zeman za sebe upozornil na absenci klíčového podkladu pro další rozhodování pracovní skupiny, a to konkrétně výsledků průzkumu zaměřeného na potřeby města v oblasti bytové výstavby. Konstatoval, že doposud nebylo jednoznačně určeno, jaký typ bytů město prioritně potřebuje (např. sociální bydlení, tržní byty či startovací byty pro mladé).

Pracovní skupina tuto připomínku bere na vědomí. V rámci následné diskuse zaznělo, že na základě aktuálních zkušeností z praxe má město v současnosti obtíže s obsazováním uvolněných sociálních bytů. Z tohoto důvodu nebyla identifikována bezprostřední potřeba rozšiřování kapacity tohoto sociálního typu bydlení.

Na to vystoupil Vlastislav Janků, který projekt výstavby bytových domů vnímá především jako strategickou iniciativu směřující k přilákání nových obyvatel do obce.

Pavel Šimulák informoval pracovní skupinu, že definici konkrétních podmínek do smlouvy lze řešit až v dalším kroku projektu. **V současné fázi je však nezbytné, aby ZM rozhodlo, kterou variantou výstavby se bude město ubírat.** Toto rozhodnutí je klíčové pro umožnění dalších kroků, které již budou spojeny s finančními náklady.

Výsledky jednání s developery:

Developeři deklarovali, že nemají zájem realizovat projekty formou s.r.o. nebo bytového družstva. Preferovaná forma spolupráce je prodej pozemku s konkrétními podmínkami. V rámci dohody není problém přenechat některé byty městu.

Další podmínkou je provedení geologického průzkumu, který je i zároveň nezbytnou součástí projektové dokumentace.

Developeři, s kterými proběhla schůzka a kteří o náš projekt projevili zájem – EP Development RPR a.s. a pan Mézl z Olomouce. MH stavby taktéž projevili zájem, ale schůzku se domluvit nepodařilo. Ostatní oslovení developeři zájem neprojevili.

Vlastislav Janků uvedl, že cílem plánované výstavby není vytváření sociálního zázemí na to byla položena otázka, zda byla zjištěna reakce sousedů pozemku na plánovanou výstavbu. K tomuto tématu nebylo provedeno žádné šetření.

Radim Krupa informoval, že mezi členy pracovní skupiny panuje shoda ohledně prodeje pozemku s tím, že smlouva o prodeji bude obsahovat jasně definované podmínky výstavby. Realizace této varianty bude předmětem dalších přípravných kroků.

Ladislav Holiš uvedl, že nepředkládá žádný politický záměr a cílem pracovní skupiny je vytvořit doporučení. Prvním krokem je rozhodnutí, zda město bude ochotno prodat dotčený pozemek. Až po této úvodní volbě je vhodné definovat konkrétní podmínky prodeje a realizace výstavby.

David Plucnar vyjádřil souhlas s názorem pana Holiše. Během jednání bylo konstatováno, že zvolený pozemek je vhodný pro výstavbu bytových domů a že jsou zde dostupné potřebné inženýrské sítě. Členové skupiny zdůraznili, že cílem je výstavba bytů. ZM budou prezentovány všechny možné varianty s doporučení skupiny pro prodej pozemku.

Pracovní skupina na svém jednání **jednomyslně doporučila prodej pozemku s realizací výstavby developerem za podmínek stanovených městem.**

Pavel Šimulák připraví potřebné podklady pro jednání ZM.

Pracovní skupina zůstává nadále zachována pro budoucí jednání.