

Zápis

ze schůzky ze dne 03.12.2025
kvůli novým bytovým domům na sídlišti

Zúčastněné osoby:

Aleš Měrka, Ing. Anna Oplatková, Ph.D., Milan Zeman, Vlastislav Janků, Mgr. Jiří Krupa, David Plucnar, Zdeněk Masařík, Ing. Ladislav Holiš, Mgr. Tadeusz Zientek, Mgr. Václav Škapa, Mgr. Roman Hep, Mgr. Pavel Šimulák, Ing. Antonín Holiš, Ing. Kristýna Holišová, Radek Janošek, Pavel Paseka.

Pan Měrka: Přivítal přítomné osoby a představil hosty z advokátní kanceláře – pana Zienteka a pana Škapa. Zahájil jednání (15:00) a uvedl přítomné do tématu – jaké jsou možnosti a varianty přístupu k dané věci. Vše by mělo být ošetřeno i z právního hlediska. Předal slovo Mgr. Pavlu Šimulákovi.

Mgr. Šimulák: Začátkem léta nám pan architekt Janča předal hmotové studie, ze kterých vyplývá, že realizace bytových domů je možná. Pan Šimulák prosil o tipy na developery, ale ozval se mu jen pan Janků. Pan Šimulák také oslovil několik developerů, ale jejich reakce byly negativní – buď kvůli pracovní vytíženosti anebo se nechtějí podílet na projektech organizovaných obcemi a městy. Problém pro jednání s developery je ten, že ještě nevíme, co chceme. Proto jsme si pozvali pana Zienteka, aby nám k tomu dal více informací. Varianty realizace záměru a jejich výhody a nevýhody probírala teď v listopadu i Komise rozvoje města.

Mgr. Zientek: Poděkoval za materiály panu Zemanovi. Oslovil jejich klienty, kteří se pohybují ve stavebnictví. Ze 4 subjektů 2 řekly, že je to pro ně příliš velká akce, 1 vadí vzdálenost. 1 měl pozitivní odezvu (MH - STAVBY, s.r.o.). Nešli by do toho sami, ale s partnerem (EUROprojekt). Když bude mít město zájem, tak je možné dojednat schůzku. Město by mělo říct, jak to chce realizovat a následně zjistit, jak na to budou reagovat developeři. Otázka je i zajištění financování.

Jsou 3 varianty:

- 1) město přenechá výstavbu soukromému subjektu
- 2) kombinace 1. a 3., založí se „společný podnik“ (joint venture), město vloží nemovitý majetek a firma vloží finanční prostředky
- 3) město všechno zajistí samo

Každá varianta má své pro a proti. Pojdme si to rozvykládat.

Pan Zeman: V květnu oslovil developery. Většina z nich by chtěla koupit od města pozemek, projekt by si zpracovali sami po průzkumu trhu. Někteří by do toho šli i s městem (za účasti banky). Pokud by mělo jít do výstavby město samo, tak by šlo nejspíš o družstevní byty. ČSOB letos udělala pilotní projekt na podporu výstavby družstevních bytů. Musíme si ujasnit, jestli ty byty vůbec potřebujeme. MMR připravuje projekt na výstavbu obecních a městských bytů k tržnímu prodeji, který je ale prozatím v rozpracované podobě. Není třeba to uspěchat, klidně můžeme ještě půl roku počkat, než se vyjasní podmínky.

Mgr. Hep: Tato schůzka byla svolána, jelikož na zastupitelstvu se ozývali, že se v této věci dlouho nic neděje. Pan Zientek nám k tomu poskytne informace.

Pan Plucnar: Zastupitelstvo se vyslovalo, že byty by měly být na prodej.

Pan Zeman: Dříve to bylo nastaveno tak, že v těch bytech by mělo bydlet určité % zaměstnanců státní správy a takto obsazené byty neměly být pronajímány za tržní nájemné. MMR by suplovala část banky.

Mgr. Zientek: Družstevní byty s developerem ne. Podle toho, jakou variantu si zvolíme, tak to bude mít vliv na daňové dopady, rentabilitu atd. Je třeba si vyjasnit aspekty a nastavit si podmínky – jestli tam chce mít lidi, o které máme zájem anebo z toho chce realizovat maximální profit. Zajištění financování – buď externí dodavatel, nebo spolupráce s městem (banka), anebo dotace. Mělo by se to zpracovat tak, aby to vycházelo i bez dotace (není jistá). Když dotace vyjde, tak to bude příjemný bonus. Oslovit developery, ale až s konkrétní podobou, jak by to mohlo vypadat. Když varianta externího dodavatele, tak je třeba určit člověka, nebo spíše celý tým lidí, kteří s ním budou za město spolupracovat – personální krytí.

Jednotlivé varianty jsou následující:

Varianta 1

Město prodá nebo přislíbí prodej pozemků developerovi. Ostatní si zajistí developer. Nejjednodušší varianta. Město by mělo na vstupu zajistit podmínky – co by tam mělo stát. Je třeba zpracovat harmonogram – termíny, smluvní pokuty.

Pan Měrka: Nebudou se banky cukat, když město neprodá pozemky developerovi hned na začátku?

Mgr. Zientek: Buď město prodá pozemky hned na začátku nebo je možné to ošetřit budoucí smlouvou. U varianty 1 je nejnižší možnost zasahovat do projektu i do následné ceny bytů při prodeji. Pokud by město mělo dostat podíl z prodeje bytů, tak už se dostane do režimu zákona o veřejných zakázkách (ZZVZ). Kdyby město prodalo pozemky hned např. formou dražby nebo aukce, tak bude mimo režim ZZVZ.

Pan Plucnar: Možnosti prodeje pozemků. Tržní ceny vs. nižší, odhadní, ceny (pro lidi, které tam chceme mít ubytované).

Mgr. Zientek: Je možné, že banka bude chtít po městu nějaké záruky, kdyby něco nevyšlo.

Pan Zeman: Ze čtyř developerů, které oslovit, tak 2 by do toho šli, ale chtěli by koupit pozemek od města. Nechtějí žádné složité podmínky (jen vzhled stavby). Cena bytů by byla tržní.

Mgr. Zientek: Momentální vlažné reakci developerů by přikládal jen malou váhu. Je to tím, že ještě nevíme, co město chce. Pak bude reakce jiná. Město by si mělo stanovit co nejjednodušší parametry, jinak bude užší výběr. Jen základní parametry – např. počet bytů, velikost bytů (pro rodiny), počet parkovacích míst, časovost výstavby. Jinak hrozí zúžení okruhu externích subjektů.

Varianta 2

Mgr. Zientek: Společný podnik mezi městem a developerem – zřejmě s.r.o. Město vklad v podobě pozemků, developer finance (úvěr). Město nenese finanční zátěž – jen vytvoření a správa s.r.o. Je třeba zajistit lidi, kteří budou hlídat developera a budou řídit a spravovat s.r.o. Banka bude pravděpodobně požadovat ručení města za to s.r.o. Pokud to bude „nestavební“ developer, např. realitka, tak musí dojít k výběru stavební firmy dle ZZVZ.

Pan Zeman: Nejlepší by bylo, kdyby společníkem s.r.o. byl developer, který je zároveň i stavební firmou. S.r.o. by mělo svůj samostatný účet bez vlivu na hospodaření města. Tento účet by hlídala banka a proplácela by faktury z úvěrového rámce. Stavbu by kontroloval pracovník banky.

Pan Měrka: Jak by to bylo s uplatněním záruky, kdyby se projevila nějaká vada při užívání bytu?

Mgr. Zientek: Developer by měl převzít práva a povinnosti ze záruk a postoupit je na budoucí uživatele bytů.

Mgr. Škapa: Pokud město bude mít majoritní podíl, tak to bude v režimu ZZVZ. Dle režimu ZZVZ to bude, když společný podnik bude převážně financovat město nebo v něm město uplatní rozhodující vliv anebo tam město jmenuje více než polovinu členů.

Pan Plucnar: Bude třeba počítat s náklady na provoz s.r.o. – plat jednatele. Bude těžké sehnat lidi jen na omezenou dobu, kdy bude s.r.o. zřízeno, tedy 5–7 let.

Mgr. Zientek: V dnešní době je problém sehnat tým šikovných lidí.

Pan Měrka: Developerovi by prodal pozemky a jen stanovil (specifikoval) podmínky, jak má výstavba bytových domů vypadat.

Varianta 3

Mgr. Zientek: Město realizuje samo. Finanční i osobní zátěž.

Mgr. Hep: Chtěl nezávislý prvek. Proto oslovil Mgr. Zienteka.

Mgr. Zientek: Mohou nachystat smluvní dokumentaci pro prodej pozemků (var. 1). Jsou ale připraveni být nám partnerem u jakékoli varianty.

Mgr. Hep: Řekněme si, co bychom chtěli a v jakém časovém horizontu.

Mgr. Zientek: Město by si mělo vyslechnout představu případného soukromého partnera. Oslovit někoho, kdo zajišťuje financování (banku). Jaké budou garance ze strany města.

Mgr. Hep: Je třeba popřemýšlet, kterou variantu preferujeme.

Mgr. Zientek: Měla by proběhnout diskuze s developery, ať zjistíte jejich představu.

Mgr. Krupa: Kolik podmínek pro developera si můžeme stanovit, aby to toho developera neodradilo?

Mgr. Zientek: Tvar, počet bytů, počet parkovacích míst a časovost.

Pan Zeman: Když se to projednávalo v Komisi rozvoje města, tak si myslel, že varianta 3 bude velká zátěž pro město. Teď by ji neztracoval. Dejme si ještě čas na rozmyšlenou. Po stanovení našich podmínek bychom pozvali zástupce bank, developerů, ať nám řeknou jejich podmínky a představy.

Ing. Holiš L.: Ještě nevíme, co budeme stavět. Je výstavba bytů ten cíl? Neměli bychom se zaměřit na řešení sociálního bydlení? Populace stárne. Když postavíme byty pro seniory, tak tím můžeme uvolnit rodinné domy, ve kterých často žije jen jeden člověk nebo dva lidé. Ve Zlínském kraji připadá 1,85 člověka na jeden byt a něco přes 3 lidí na jeden rodinný dům. V kraji je 30 tis. RD prázdných a 13–14 % bytů je prázdných. Město by si mělo zpracovat informativní přehled o obsazenosti bytů. Ještě bychom se měli přesvědčit, jestli je ten náš záměr správný. Udělat průzkum zájmu o byty.

Mgr. Zientek: U Ostravy se plánuje výstavba bytových domů a developer tam, ještě před vydáním stavebního povolení, nabízí uzavření rezervačních smluv. Tím si vlastně ověří zájem lidí o byty.

Pan Měrka: Někteří lidé si pořizují byty jako investici, ani nechtějí nájemce.

Ing. Holiš L.: Je možné uzavřít smlouvu o výstavě, kdy pozemek přejde do vlastnictví až s prodejem bytů.

Mgr. Zientek: Bylo by třeba to posoudit z právního aspektu.

Ing. Oplatková: Developer si udělá průzkum sám.

Mgr. Hep: Měli bychom říct další postup. Jaká jsou naše očekávání. Další schůzka proběhne asi v lednu. Pokud chceme někoho zvat, tak na ně musíme být nachystáni.

Pan Janků: Zastupitelstvo by mělo říct, kterou variantou půjdeme. Taky by chtěl sociální byty, ale nebudou stát 3 mil. Kč, jak si někdo myslí. Postavil by nové byty a staré byty by prodal.

Pan Měrka: S ohledem na plánovanou investici Onsemi v Rožnově, Onsemi tvrdí, že nebudou budovat ani kupovat žádné byty.

Pan Janků: Onsemi oslovuje vlastníky bytů v Rožnově a má zájem o jejich pronájem. Se všemi variantami by se mělo jít do zastupitelstva.

Mgr. Hep: Pracovní skupina by se měla shodnout na některé z variant. Měli by se oslovit developeři. A pak by se připravilo něco prezentovatelného pro zastupitele.

Pan Plucnar: Je vůbec někdo pro variantu č. 3?

Mgr. Zientek: Město by si mělo vyslechnout developera. Pracovní skupina by měla vypracovat větší detail, jinak se jí to ze zastupitelstva vrátí zpátky.

Pan Janků: Na pracovním zastupitelstvu byla shoda, že to budou byty na prodej do osobního vlastnictví.

Pan Měrka: Před dvěma roky jsme tu měli zástupce banky a ti nám doporučovali, ať to město buduje samo, že se o nás banky budou rvát. Museli bychom ale přijmout další zaměstnance.

Mgr. Hep: Nejsme ani schopni se dohodnout na menších projektech. Na variantu č. 3 teď není úřad personálně připraven.

Pan Měrka: Je pro variantu č. 1. Stanovme si podmínky a když se podaří někoho sehnat, tak máme vyhráno. Když ne, tak snížíme naše požadavky nebo případně půjdeme do jiné varianty.

Diskuze: Diskuze o dalším postupu. Jestli nejdřív rozhodnutí zastupitelstva nebo doporučení pracovní skupiny. Stupeň rozpracovanosti variant...

Mgr. Hep: Není možné, abychom v březnu na zastupitelstvu měli zase tři varianty. To bychom pořád byli v bodě nula. Na další schůzce bychom se měli rozhodnout.

Pan Zeman: Další schůzka je nutná. S podobnou situací jako je varianta 3 už nějaké zkušenosti máme, když se budoval multifunkční areál. Co se týká var. 1 a 2, dokud nepozveme zástupce developerů a bank, tak všechno jsou jen naše domněnky.

Mgr. Hep: Pozvat je můžeme, až budeme vědět, co chceme.

Mgr. Šimulák: Na schůzku s developery se musíme připravit a musíme před nimi vystupovat jednotně.

Pan Měrka: Do příští schůzky, která se uskuteční ve druhém lednovém týdnu, rozpracujeme variantu č. 1. Do zastupitelstva pak vezmeme všechny tři varianty s tím, že var. 1 už bude podrobně rozpracovaná.

Pan Janků: Zastupitelstvo musí rozhodnout, jestli se pozemky prodají.

Pan Plucnar: Ještě před tím se může sejít i pracovní zastupitelstvo.

Mgr. Zientek: Pošle materiály.

Pan Měrka: Poděkoval přítomným za účast (17:30 hodin).

Zapsal: Paseka



Kontroloval: Měrka

