

Zápis

ze schůzky ze dne 09.04.2025
kvůli novým bytovým domům na sídlišti

Zúčastněné osoby:

Aleš Měrka, Ing. Anna Oplatková, Ph.D., Josef Malina, Milan Zeman, Vlastislav Janků, Mgr. Jiří Krupa, David Plucnar, Ing. Ladislav Holiš, Ing. Antonín Holiš, Ing. Kristýna Holišová, Radek Janošek, Pavel Paseka.

Pan Měrka: Přivítal přítomné osoby a zahájil jednání (15:30 hodin). Zastupitelstvo rozhodlo, že by se stavěly tři bytové domy s tím, že většina bytů by byla na prodej. Existuje několik variant výstavby a každá má své výhody a nevýhody. Naše pracovní skupina by měla vybrat a doporučit zastupitelstvu tu nejnvýhodnější.

Pan Měrka spustil prezentaci s vizualizacemi od pana architekta Karla Jančí a stručně prošel všechny varianty, jejich výhody a nevýhody. Musíme zhodnotit naše možnosti, cíle a kapacity. Po tomto úvodu zahájil diskuzi a předal slovo ostatním.

Pan Zeman: Doplnil, co už zaznělo. U varianty A, u které by bylo investorem město, by město mělo zisk z prodeje bytů a mělo by nad projektem 100% kontrolu. Rizikem je vysoká finanční zátěž, která by ale byla jen krátkodobá cca 3–6 let. Vytvořilo by se eSeROčko, které by mělo svůj samostatný účet pod kontrolou banky, takže by to nemělo vliv na chod města a jiné případné investice města. Při nákladech 150 mil. Kč by si město muselo vzít úvěr, který by byl ale oddělený od běžného financování města.

Pan Zeman: Na základě doporučení realitní kanceláře specializující se na prodej bytů v bytových domech, by město nemělo prodávat byty samo. Realitky vědí, po jakých bytech je poptávka. Dle obecných čísel by výnos z prodeje bytů měl z 80 % pokrýt veškeré realizační náklady, 5 % by mělo krýt riziko ze zvýšení cen a zbývajících 15 % by měl být zisk města. Varianta A je organizačně náročná, protože je nutné vysoutěžít firmy, např. stavební dozor, jako tomu bylo v minulosti třeba u stavby Lékařského domu a KODUSu.

Pan Malina: Investiční náklady by určitě musely být oddělené a na samostatném účtu.

Pan Zeman: Kdyby byl úvěr např. 200 mil. Kč, tak by určitě nebyl vyčerpán, protože na účet už by přicházely zálohy z realitky.

Pan Měrka: Když se v Rožnově realizovaly bytové domy v rámci projektu Eden, tak finální částka byla odlišná. Došlo k výraznému navýšení ceny bytů oproti původní plánované.

Pan Zeman: Pro případ nárůstu cen, by se do smluv měla zahrnout tzv. inflační doložka.

Pan Janků: V praxi to probíhá tak, že developer si od zájemců vezme akontaci, a potom už pracuje jednotlivě s konkrétními lidmi. Každý člověk si pak může říct co chce – jaký typ bytu, jaké podlahy, jaké dveře, sanitární vybavení atd., a toto se děje ještě před zahájením stavebních prací. Ti lidé chtějí byty, ne my. Ideální by bylo to řešit přes developera a ten by provedl průzkum, jestli je o to zájem a jestli se to prodá. Průser by byl, jestliže by došlo k navýšení realizačních nákladů např. z 250 mil. Kč na 350 mil. Kč. Kdyby došlo k navýšení ceny bytu o 2 mil. Kč, tak to neprodáme.

Pan Měrka: Z toho důvodu byla svolána tato schůzka, a proto se teď tady o tom bavíme.

Ing. Holiš A.: Proto je třeba udělat ten průzkum o kolik bytů je zájem. Když by byl zájem malý, tak jestli to má vůbec smysl stavět.

Pan Malina: Zájem o byty bude pořád.

Pan Měrka: Klidně se může stát, že nějaký senior z Horního konce prodá chalupu a na stáří půjde do bytu.

Pan Zeman by nejdřív udělal v našem regionu průzkum, o jaké byty je největší poptávka.

Pan Měrka: Nejdřív se musíme domluvit na způsobu financování celé akce. Průzkum si pak udělá sám developer.

Pan Zeman: Průzkum může udělat i realitní kancelář.

Ing. Holiš A.: Činnost developera si můžeme ošetřit jednak poskytnutím pozemku, a potom i zpracováním projektové dokumentace.

Pan Měrka: Projektovou dokumentaci bychom měli dopracovat přímo s developerem, tj. finalizovat projektovou dokumentaci dle zkušeností developera.

Pan Plucnar: Pokud by město chtělo podpořit místní lidi, tak by mohlo byty prodávat za pořizovací cenu, ne za tu tržní. Akorát by to pro město byla větší finanční zátěž.

Pan Měrka: Je tomu nakloněný. Na Horní Bečvě teď řeší výstavbu bytových domů a je to dost složitá záležitost. Starosta má z toho velkou hlavu.

Pan Zeman: Připravuje se nový dotační titul, ale budou tam dvě zásadní podmínky: 1) Bude tam muset být regulované nájemné. 2) Byty budou muset být poskytnuty určitému procentu konkrétních profesí.

Pan Měrka: Tuto informaci máme více než rok, ale zastupitelstvo jasně řeklo, že chce stavět byty na prodej ne pronájem.

Ing. Holiš L.: Návrh architekta počítá s 54 byty různých typů. Aktuálně jsou v kurzu 1+kk a 2+kk, maximálně 3+kk. Zastupitelé si musí říct, jestli je v silách města (odborných, finančních aj.) to zvládnout. Úplně samo město nikdy stavět nebude, minimálně si bude muset zajistit výkon technického dozoru. Město by mělo jít ven s informacemi, ať se tom ví, protože na malém území přibude cca 180 lidí. Ubude ploch zeleně. Jsou různé ukazatele pro dané území, které se určitě změní. Měl by se udělat průzkum, co to území ještě snese. Zejména by se měly řešit kapacity stávajících inženýrských sítí, dopravní obslužnost, parkování atd. Měli bychom zjistit, jaké další investice, tato výstavba nových bytových domů vyvolá.

Ing. Holiš L.: Developer si zaváže zájemce o byty smlouvami o smlouvách budoucích. Následně s nimi řeší další věci – jestli chtějí standardní byt anebo si připlatí za něco navíc. Než se ale rozhodne, co se bude stavět a za jakých podmínek, tak je třeba připravit podklady. Jaká bude odezva z venku, těch lidí, co tam teď žijí?

Pan Malina: Stávající obyvatelé sídliště budou proti.

Mgr. Krupa: Současní obyvatelé sídliště by to určitě měli vědět.

Pan Měrka: Vzniknou tam další parkovací místa.

Ing. Holiš L.: Je potřeba zjistit, jestli to území bude schopné to absorbovat (technicky aj.). Není dobré stavět za každou cenu.

Mgr. Krupa: Zdá se mu to předimenzované. Přestavoval si, že tam vznikne jen jeden bytový dům a co nejvíc bude zachována zeleň.

Pan Měrka: Dojde k rozšíření parkovišť. Vznikne tam 104 nových parkovacích míst, nadzemních i podzemních. Provede se kultivace zeleně, která bude veřejně přístupná. Stávající nevyhovující prostor u prodejny Jednota se zvelebí. Je ale jasné, že Ti, co mají na sídlišti vlastní byt, budou proti.

Mgr. Krupa: Sídlíště není nafukovací a my tam „nasekáme“ další paneláky.

Ing. Holiš L.: Záleží, co ta plocha snese. Na zahrádkách nad bytovkami dříve hospodařili obyvatelé těch bytovek. Ti už ale dožívají a zahrádky upadají. Mladí se o ně nechtějí starat. Bylo by dobré zpracovat přehled kolik je na sídlišti bytů. Kolik z nich je aktuálně obsazených a kolik volných. Někdy bývají byty neobsazeny, protože jejich vlastníci tam nikoho nechtějí. Takže byty nepronajímají a mají je jako investici, protože ceny rostou.

Pan Měrka: Technická připravenost území, tj. kapacita stávající infrastruktury, je dobrá připomínka.

Ing. Holiš A.: Měli bychom si od správců sítí zajistit potvrzení, že stávající inženýrské sítě jsou dostačující a že připojení na ně je možné.

Pan Zeman: Pan architekt Janča nějaký průzkum dělal. Jeho závěry jsou, že je třeba posílit trafostanici a kanalizace je nedostatečná. Co se týká kapacity obyvatelstva, tak na té ploše může být až 90 bytů.

Pan Janků: Je třeba zjistit, jestli ten developer do toho vůbec bude chtít jít. Určitě neprodávat levné byty jen za pořizovací cenu. V dnešní době by to skupili spekulanti.

Ing. Holiš L.: Kdysi byly náklady na byty 25–30 tis. Kč za m². V současné je to v naší lokalitě cca 50 tis. Kč za m². Když bude nutné navýšení kapacity inženýrských sítí, jak to budeme financovat? Promítneme to do cen bytů? Teď byl 14% meziroční nárůst cen stavebních prací.

Pan Janků: Můžeme si podmínit, že to bude pro lidi ze Zubří a okolí.

Pan Měrka: Čím víc podmínek, co tam chceme, tam bude, tak tím menší bude počet developerů, kteří o to budou mít zájem.

Pan Zeman: Ano, čím víc podmínek tam budeme mít, tím víc bude developer couvat. Nejdřív si musíme říct, co chceme my, a pak řešit developera.

Ing. Holiš A.: Kdo zajistí potřebné inženýrské sítě? Developer?

Pan Zeman: To je na dohodě.

Ing. Holiš L.: To jsou ty další vyvolané investice navíc.

Pan Měrka by pustil informace o našem záměru ven, ať se sami přihlásí developeři, kteří chtějí. Takže je třeba si říct, jestli do toho půjdeme sami (s bankou) nebo s developerem.

Ing. Holiš L.: A jaká je časová osa?

Pan Měrka: Zastupitelé by měli v květnu nebo v září říct variantu, do které město půjde.

Ing. Holiš A.: Ve studii záměru jsou v přízemí navrženy komerční prostory. Nedoporučuje to. Nechal by to jen a pouze pro bydlení. Nedělal by ani komerční prostory ve veřejném prostranství.

Pan Zeman: Přínosem pro obyvatele sídliště bude investice do veřejného prostoru.

Ing. Holiš L.: Držel bych se při zemi. Žádný velký finanční zisk od toho nečekejme.

Pan Měrka: Ziskem pro město budou noví obyvatelé města. Pokles obyvatel pokračuje. Počet dětí ve školách se zmenšuje.

Pan Měrka: Další schůzku ohledně výstavby bytových domů svoláme, jakmile budeme mít vyjádření projektanta k připravenosti území, co se sítí týče. Příští schůzky by se mohl zúčastnit i pan architekt Janča, a případně také právníci.

Ing. Holiš L.: Do té doby by se měl provést alespoň základní průzkum.

Pan Měrka: Poděkoval přítomným za účast (16:50 hodin).

Zapsal: Paseka



Kontroloval: Měrka

