

Zápis

z jednání pracovní skupiny pro výstavbu bytových domů dne 28.01.2026

Zúčastněné osoby:

Ing. Antonín Holiš, Ing. Bc. Kristýna Holišová, Ing. Ladislav Holiš, Mgr. Jiří Krupa, Josef Malina, Aleš Měrka, Ing. Anna Oplatková, Ph.D., Mgr. Pavel Paseka, Mgr. Pavel Šimulák, Milan Zeman, Mgr. Václav Kočí, Mgr. Václav Škapa, Mgr. Tadeusz Zientek.

Pan Měrka: Přivítal přítomné osoby a zahájil jednání (15:40). Pojdme si rozvykládat variantu č. 1, ať máme nějaké podklady pro jednání zastupitelstva. Předal slovo Mgr. Pavlu Šimulákovi.

Mgr. Šimulák: Rovněž přivítal přítomné. Dostal tip na Mohelnici, kde stavěli dva bytové domy a řadové domy na zelené louce. Volal tam. Nejdříve pozemky zasítovali, a pak je prodali developerovi. Doporučili mu rovnou prodat pozemek bez zasíťování. Kontaktoval rožnovskou firmu EP Development RPR a.s. – mají hodně práce. Chtěli by vědět, kterou variantu jsme si vybrali, co chceme.

Mgr. Zientek: Oslovil jednoho z jejich klientů – jsou připraveni se o tom bavit. Poslal nám materiál – rozpracovanou 1. variantu. Pojdme to prodiskutovat. Musíme vědět, co nás zajímá. Čím víc budeme mít požadavků, tím větší pravděpodobnost, že spadneme do režimu zákona o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“). Buď preferujeme, že si najdeme známý a zkušený subjekt nebo to bude formou veřejné zakázky, nastavíme si parametry, pak to bude pod ZZVZ. V obou případech bude uzavřena smlouva s požadavky pro minimalizování rizik.

Pan Měrka: Musíme si říct, jestli na tom chceme vydělat, mít největší zisk anebo to bude výstavba pro občany.

Mgr. Zientek: Prodej pozemku bude zisk města. Musel by se vyhlásit záměr na prodej pozemku.

Mgr. Škapa: Když to bude spojeno s výstavbou, tj. závazek výstavby při koupi pozemku, a s podmínkami, tak ZZVZ. Lepší je definovat, co konkrétně chceme, pak přidat nebo ubrat, abychom se dostali do režimu, ve kterém chceme být.

Musí být naplněny všechny čtyři předpoklady:

- 1) smlouva
- 2) závazek poskytnout stavební práce, dodávky nebo služby
- 3) přímý hospodářský zájem města
- 4) za úplatu

Stačí, když jeden z uvedených znaků nebude, tak jsme mimo ZZVZ. Pak bude ale důležité, jakou máme důvěru v toho našeho (stavebního) partnera. Nejjednodušší je absentovat znak úplatnosti, tj. jen prodat pozemek za tržní cenu.

Mgr. Zientek: Když prodáme pozemek pod tržní cenou, tak tím můžeme nalákat developery. Musí se odsouhlasit projektová dokumentace, kde budou uvedeny parametry výstavby. Podle nastavených parametrů pak zjistíme, jestli to spadá nebo ne do ZZVZ.

Pan Zeman: My bychom měli dodat hrubé zadání, developer udělat průzkum, a pak se bude stavět. Momentálně se na ministerstvech chytá podpora výstavby obecních bytů na prodej. Do pololetí by měly být zpracovány materiály.

Ing. Holiš L.: ZZVZ není na pořadu dne. Je třeba získat informace z míst, kde se stavělo, od těch, co mají zkušenosti. Elektroprojekta dělala velké projekty v Rožnově, ve Frenštátě...

Ing. Holiš A.: Jak to bude s veřejným prostranstvím – parkoviště, chodníky atd. – a jejich předání městu?

Mgr. Zientek: Cesty bývají předávány zdarma. U parkovacích ploch si musíme vydefinovat, co čekáme. Jakou máme představu, jak to chceme zrealizovat. Tady je dobré si říct, proč může být vhodné prodat pozemek pod tržní cenou. Kromě toho, že tím můžeme nalákat developery, tak si můžeme zapodmínkovat bezúplatný převod veřejných prostranství do našeho vlastnictví, případně přidat další naše podmínky.

Diskuze: Stanovení našich podmínek:

- 1) Vnější vzhled a objem stavby dle studie, a to včetně podzemního parkování, ale bez komerčních prostor (tj. celé na bydlení, pokud sám developer nebude chtít jinak).
- 2) Minimální počet bytů, např. 50–60 BJ.
- 3) Počet parkovacích míst na jednu BJ větší, než stanovuje norma (např. dvě), případně s přihlédnutím k velikosti BJ.
- 4) Počet místností v BJ (tzn. zastoupení různých bytů v % dle jejich velikosti).

Mgr. Zientek: Veřejná prostranství nemusí vlastnit město. Jestli to má vlastnit město, tak je třeba to říct už na začátku.

Mgr. Kočí: Takže je již možné zahájit předběžné tržní konzultace.

Pan Měrka: Poděkoval přítomným za účast (17:05 hodin).

Zapsal: Paseka



Kontroloval: Měrka

