

Deloitte: Ondřej Zabloudil, David Ešner, Ondřej Chmela distančně

Komise rozvoje + město Jilemnice: Hana Trojanová, Petra Novotná, Petr Faistaver, Jakub Láska, Martin Šnorbert, Petr Soudský, Michal Drobník, Aleš Kožnar, Vladimír Valenta

Text zasláního dotazu dne 6.5.2024

- 1) *Počet významných zaměstnavatelů – asi bych tady zmínil Devro, s.r.o. s cca 1.000 zaměstnanci; Hilding Anders Česká republika a.s. s plánem významného rozvoje, BRANOMARKET, s.r.o. patřící do Brano Group, a.s. Rozhodně bych pak neopomíjel firmy v sousedním Vrchlabí. **To je potřeba dát na stůl partnerovi.***
- 2) *Stejně tak bych neopomíjel vývoj koupě a prodeje bytů ve Vrchlabí, kde již cca třetím rokem panuje výrazná nespokojenost obyvatel se skutečností, že město prodalo pozemky pro výstavbu apartmánových domů místo bytů; navíc, pokud mám správné informace, jeden projekt je pozastaven, protože nemá zájemce...*
- 3) *Migrace obyvatel mezi Jilemníci a Vrchlabím za prací je poměrně významná, proto bych se nebránil zohlednit potenciál Vrchlabí v našich úvahách*
- 4) *Zdá se mi nepřiměřená cena akvizice pozemků ve výši 900 Kč a tady tomu asi nerozumím*
 - a. *Město vloží do JV pozemky a zpět získá*
 - i. *inženýrské sítě v nějaké hodnotě*
 - ii. *kommunikace v nějaké hodnotě*
 - iii. *několik stavebních parcel v nějaké hodnotě*
 - a k tomu ještě nějaký zisk?*
- 5) *Město zahájilo „ideovou“ přípravu výstavby bytových domů s BDSO, viz příloha. Území je dotčeno projektem Dostupnost a rozvoj sociálních služeb v Jilemnici spolufinancovaného Evropskou unií, registrační číslo projektu: CZ.06.4.59/0.0/0.0/16_072/0007615, s dobou udržitelnosti do roku 2025..., tím by se otevřela možnost pro Vámi doporučené upřednostnění RD a mně osobně by se líbilo, že by se neskryl pohled na nemocnici při příjezdu od Turnova ☺*

- Představení DRAFTU zasláního
- Někdy developer požaduje větší podíl z výnosů s ohledem na jeho riziko oproti vkladům (vkládá peníze s rizikem zajištění zisku)
- **Pozemky jako ručení pro získání úvěru pro JV**
- Nutnost ocenění pozemků při vkladu, je potřeba shody na výběru znalce
- Je třeba si uvědomit, že město bude ve společném podniku několik let; je třeba, aby fungovala chemie mezi společníky, je třeba se shodnout i na strategii, kdo má to know how, jak se developerské prodeje dělají, je to o důvěře; **je třeba si vzájemně odsouhlasit scénář;**
- Pozemky se budou vkládat třeba až když bude územní rozhodnutí
- Po územním rozhodnutí se už mohou zahájit **prodeje pozemků** pro rodinné domy, a i bytové domy
- Zvážit, kdo bude realizovat výstavbu rodinných domů, záměrem je prodej pozemků pro bytové domy
- Výnosy z prodejů pozemků se rozdělí v poměru, plnění může být finanční i samotnými pozemky, **CAVE komunikace, inženýrské sítě**
- **IRR** → kolik mi vydělá každá koruna vložená za rok, developeri chtějí alespoň 15 % (stavební riziko, tržní riziko, riziko spočívající v samotném partnerovi...)
- IRR závisí i v absolutních číslech na délce realizace celého záměru, čím delší, tím nižší výnos
- **Projekt je rizikový v objemu cca 336 bytů** 18.500 m² čisté podlažní plochy (tvoří 74 %), ale i na tom jsou postaveny ty výnosy
- Ke zvážení umenšit porci bytových domů na úkor bytových domů
- Ve Vrchlabí se prodávají byty kolem 90.000 Kč za m². U second handu se byty prodávají kolem 50.000 Kč za m².
- Byty se budou muset prodávat za 84.000 Kč za m², a dále dle budoucího vývoje.
- Není jednoduché najít partnera, trvá to rok a půl, u veřejného subjektu lze očekávat delší čas
- Partnerovi bude jedno, jaká bude cílová skupina, je mu půjde a musí jít především o zisk

- Nutné je rozmyslet si samotný záměr, co vlastně chci
- Je třeba myslet na to, že se jedná o dlouhodobý projekt, že je třeba mít osoby, které se tomu projektu budou věnovat a nebudou se měnit
- Důležitá otázka, jak nastavit samotné výběrové řízení, zda je po tom vůbec poptávka
 - **předběžná tržní konsultace s několika potencionálními zájemci, forma workshopu a podobně; musí se to zveřejnit dopředu**
- Dnes v rodinném domě mohou být 3 bytové jednotky, též nutné diskutovat s developerem
- Plocha R9 by znamenala změnu územního plánu, prodiskutovat s partnerem
- Zvážit i nájemní bydlení, to je však trochu složitější a byla by to jiná debata
- Nemocnice by si mohla pořídit jeden celý bytový dům, výhlede, ke zvážení

Michal Drobník

- ✧ komise dospěla k názoru, že se asi jedná pro město o to nejlepší
- ✧ požadavek na podrobnější rozdělení vstupů a výstupů pro partnery, počty pozemků, bytů a podobně
- ✧ Zabloudil potvrzuje 10 pozemků pro RD a 1 pozemek pro BD

Hana Trojanová

- ✧ čím kratší doba projektu, tím vyšší výnosové procento
- ✧ Zabloudil - některé stavební fy se dívají na absolutní zisk a ne na výnosové procento

Aleš Kožnar

- ✧ upozorňuje na riziko změny územního plánu, partneři pak chtějí podstatně větší zisk s ohledem na riziko výsledku
- ✧ Zabloudil upozorňuje na možnou změnu bytových domů, možná lepší pozdější development
- ✧ Ešner – možnost etapizace s naplňováním v čase
- ✧ Zabloudil – riziko při územním řízení od sousedů, že tam nechtějí bytovky, město by mělo znát náladu sousedů

Jakub Láška

- ✧ upozorňuje na dikci v územním plánu

PLOCHA R9

„Buben“ –spodní část

Funkční regulace

Obytné území

Prostorová regulace

Výška objektů max. 3NP (nebo 2NP + podkrovní). Napojení na komunikaci max. ze dvou míst. Parkování residentů min. z 50% pod objekty. Hustota zástavby max. 50%. Je nutno respektovat principy komunikačního napojení (viz výkres). Krytina v šedých odstínech. Vzhledem k rozloze a významu je třeba respektovat požadavek na etapizaci.

Martin Šnorbert

- ✧ Upozorňuje na zatížení veřejného rozpočtu při řidší zástavbě a vyloučení bytových domů

Michal Drobník

- ✧ Návrh na vypuštění výstavby apartmánových bytů
- ✧ Upozorňuje na prolínání rozvojových ploch
- ✧ Ešner - vysvětluje, že je DRAFT na území v majetku města

Předběžná tržní konsultace

- ✧ **Dotaz k formě spolupráce**
- ✧ **Harmonogram**
- ✧ **Samotný záměr**
- ✧ **Chceme společný podnik prověřit**
- ✧ **Co vidí za možná rizika**
- ✧ **Zabloudil - varuje, aby ty dotazy nebyly příliš podrobné, aby se ti zájemci vůbec objevili**

Petr Faistaver

- ✧ Co možno dát do červnového zastupitelstva
- ✧ Důvodová zpráva, proč doporučován tento způsob
- ✧ Doporučení PTK, aby zastupitelstvo k tomu dalo mandát

- ✧ Abychom viděli i politickou vůli, aby se jednalo o většinovou vůli; bylo by špatné, aby prošlo o 1 hlas

- ✧ **Pracovní zastupitelstvo!!!**

Martin Šnorbert

- ✧ Upozorňuje na ceny pozemků v DRAFT v okolních obcích a že může být zkreslená kalkulace

Vladimír Valenta

- ✧ Dotaz, zda je JV běžný u měst spolu s developery
- ✧ Zabloudil - zatím to není časté a běžné; v tomto projektu se část rizika přenáší na partnera

Ondřej Chmela

- ✧ Upřesňuje, že podobně funguje MMN, někteří developeri chtějí právo stavby..., ale je to právně složité; doporučuje společný podnik s dobře vypracovanou smlouvou mezi partnery

Vladimír Valenta

- ✧ Zda je reálné, že se prodají jednotky v ceně 10 milionů Kč
- ✧ Zabloudil - ve Vrchlabí se již jednotky prodávají; možnost zmenšit pozemky

Jakub Láska

- ✧ Upozorňuje na riziko vysokých cen a koupěschopnost obyvatel

Michal Drobník

- ✧ Město chce, aby zde bydleli lidé, aby se zvýšil potenciál, vliv na socioekonomické podmínky, vliv na drobné podnikání, služby, školy, školky, na samotný rozvoj města
- ✧ **Cesta k naplňování územního plánu, abychom nabídli lidem bydlení**

Ondřej Chmela

- ✧ Vysvětluje možnosti ukončení spolupráce s partnerem, za jakých podmínek, za jaké ceny atd., kdy se jedná o technické detaily
- ✧ Ešner – hovoří o zhodnocení pozemků, upozorňuje na možnosti dotací pro dostupné bydlení