

Důvodová zpráva: Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská - zahájení veřejné soutěže

Aktuální informace Zastupitelstvo města dne 21.04.2022:

Na základě usnesení č. 520 a 521 přijatých na zastupitelstvu města Jeseník dne 22.04.2021 vyhlásil Odbor investic a majetku, oddělení investic veřejnou zakázku v otevřené výzvě na právní služby spojené s přípravou projektu „Dostupné družstevní bydlení Jeseník“. Služby zpracovává společnost Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

Předmět rozsahu smlouvy je rozdělen do dvou fází:

I. Administrace předběžné tržní konzultace

II. Výběr partnera

I. Fáze - Administrace předběžné tržní konzultace

Smlouva o poskytování právních služeb byla uzavřena v 08/2021 a byly zahájeny práce na I. fázi projektu, tedy příprava a provedení předběžných tržních konzultací.

Organizátor hodlá najít partnera, který s ním založí bytové družstvo, vypracuje projektovou dokumentaci, zajistí inženýrskou činnost související s výstavbou bytového domu (zejm. vydání stavebního povolení), vybuduje bytový dům, zajistí financování výstavby a bude vykonávat správu bytového domu.

Předmětem předběžných tržních konzultací je zjištění zájmu potenciálních dodavatelů, kteří by byli schopni záměr realizovat, získání odpovědí na položené otázky a získání dalších relevantních informací souvisejících s realizací záměru. Zároveň organizátor uveřejnil výzvu k účasti na předběžných tržních konzultacích na úřední desce a webových stránkách organizátora s tím, že účast na předběžných tržních konzultacích je otevřena všem dodavatelům, kteří ve stanovené lhůtě písemně vyjádří zájem se předběžných tržních konzultací účastnit, tj. i dodavatelům, kteří nebyli organizátorem k účasti na předběžných tržních konzultacích adresně vyzváni.

V 11/2021 byla zveřejněna na úřední desce města a na webových stránkách města Jeseník výzva k účasti na předběžných tržních konzultacích „PTK“. PTK probíhají za účelem nastavení kvalifikačních a obchodních podmínek pro následný výběr partnera.

<https://www.jesenik.org/cz/informace/2568-dostupne-druzstevni-bydleni-vyzva-k-ucasti-na-predbeznych-trznich-konzultacich.html>

Do PTK se přihlásily tři subjekty a PTK probíhaly do 01/2022:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

II. Fáze – Příprava výběru partnera

Na základě vyhodnocení PTK obsahuje II. Fáze komplexní přípravu veřejné soutěže na partnera projektu. Návrh procesu průběhu (scénáře) veřejné soutěže na výběr partnera; příprava veškeré dokumentace k veřejné soutěži na výběr partnera; komplexní administrace procesu veřejné soutěže na výběr partnera, atd.

Základní parametry navrhovaného procesu:

Na projekt Dostupné družstevní bydlení vznikla pracovní skupina, složená se zastupitelů ve složení Z. Blišťanová, T. Vlazlo, V. Urban, T. Macík, J. Jelínek, M. Kouřil, T. Hauzner. Tato pracovní skupina zasedala dne 15.04.2021 a 05.04.2022 a projednala předkládané podklady. Závěry učiněné na těchto jednáních byly zapracovány do předložených materiálů. Zastupitelé tak měli vždy aktuální informace a koncepci materiálů k projednání i mimo jednání ZM.

Materiál projednala na svém 116. zasedání RM dne 12.04.2022 a přijala níže uvedená usnesení (konkrétní čísla usnesení nejsou v době zpracování materiálu známa).

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit zahájení veřejné soutěže dle § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ v předloženém znění a doporučuje zastupitelstvu města pověřit komisi pro otvírání, posouzení a hodnocení nabídek ve složení 3 zástupci města, 4 členové odborné poroty.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit zveřejnění záměru veřejné soutěže dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ na úřední desce.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit zveřejnění dokumentace veřejné soutěže k záměru „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ na webových stránkách města Jeseník.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města stanovit úplatu za zřízení práva stavby na pozemcích parc. č. 2147/2, ostatní plocha o výměře 3291 m², parc. č. 2147/4, ostatní plocha o výměře 19 m² a parc. č. 2137/4, ostatní plocha o, výměře 117 m² vše v katastrálním území Jeseník, zapsáno na LV č. 10001 ve výši 25.702,50 Kč bez DPH za každé započaté kalendářní čtvrtletí trvání práva stavby. Právo stavby bude zřízeno úplatně na dobu 6 let ode dne jeho vzniku.

Materiál projednal Investiční výbor na svém 15. zasedání dne 11.04.2022 a přijal doporučující usnesení směrem k zastupitelstvu města (zápis z IV viz samostatný bod ZM).

Dle původně předkládaných dokumentů do orgánů města a přijatých usnesení ZM, tedy usnesení ZM č. 482, 483, 484 ze dne 25.02.2021 a usnesení č. 520 a 521 ze dne 22.04.2021 viz níže došlo k níže uvedeným nejzásadnějším změnám.

❖ Finanční spoluúčast města Jeseník

Dle původně předkládaných dokumentů do orgánů města, tedy RM a usnesení ZM bylo uvažováno s modelem, že město bude mít již při založení družstva právo nájmu k v budoucnu vzniknuvším družstevním bytům a bude mezi zakládajícími členy rozděleno podle dohody obsažené ve smlouvě o spolupráci (předpokladem bylo, že Jeseník bude mít právo k 1/3 bytů, zbývající zakládající členové právo nájmu mít nebudou). Členové družstva by již při vzniku členství v družstvu museli uhradit 25 % nákladů na výstavbu příslušných bytů, ke kterým by jim vzniklo právo nájmu. Tato varianta by měla za následek nutné počáteční cash-flow města Jeseník a zároveň by zvyšovala potenciální riziko města v případě neúspěchu projektu.

Nově je navrhováno, aby město Jeseník, při zakládání družstva, bylo nebydlícím členem, tedy aby z počátku nemělo členský podíl k bytovým jednotkám. Celý projekt tak bude finančně postaven na partnerovi projektu, tím jsou výrazně eliminována rizika projektu z pohledu města. Město Jeseník pak může v průběhu výstavby nebo po výstavbě uplatnit požadavek na nákup členských podílů na již realizovaných bytových jednotkách (může je následně realizovat z finančních prostředků za prodej pozemků). Viz odst. č. 9 níže.

Město inkasuje v průběhu výstavby odměnu za právo stavby (stavební plat) a po ukončení výstavby a převedení práva stavby inkasuje cenu za převod pozemků ve vlastnictví města. Takovéto nastavení projektu představuje nejvyšší možnou míru eliminace rizik, když vybraného dodavatele motivuje k řádnému plnění a město do projektu majetkově vstupuje prodejem pozemků až k okamžiku, kdy je zřejmé že vybraný dodavatel stavbu řádně dokončil.

Takovéto nastavení projektu představuje nejvyšší možnou míru eliminace rizik, když vybraného dodavatele motivuje k řádnému plnění a město do projektu majetkově vstupuje prodejem pozemků až k okamžiku, kdy je zřejmé, že vybraný dodavatel stavbu řádně dokončil. Do té doby je město vlastníkem pozemků

Osnova a definice procesů:

| | |
|--|----|
| 1. Způsob výběru partnera – veřejná soutěž | 5 |
| 1.1. Koncepce veřejné soutěže..... | 5 |
| 1.2. Kvalifikace | 5 |
| 1.3. Hodnotící kritéria..... | 5 |
| 1.4. Odměny | 5 |
| 1.5. Ostatní podmínky | 6 |
| 2. Smlouva o spolupráci | 7 |
| 3. Smlouva o zřízení práva stavby | 7 |
| 4. Založení bytového družstva..... | 8 |
| 4.1. Stanovy..... | 8 |
| 4.2. Směrnice o přijímání členů bytového družstva..... | 8 |
| 4.3. Město jako člen bytového družstva | 8 |
| 5. Převod práva stavby na bytové družstvo | 9 |
| 6. Převod pozemků ve vlastnictví města na bytové družstvo..... | 9 |
| 7. Seznam jednotlivých úkonů a postupů při jejich nerealizaci (exit strategie) | 11 |
| 8. Finanční toky v průběhu realizace projektu..... | 14 |

Po několika jednáních s právní kanceláří, při tvorbě dokumentace pro veřejnou soutěž, byly diskutovány stěžejní otázky celého procesu:

1. Způsob výběru partnera – veřejná soutěž

1.1. Koncepce veřejné soutěže

Veřejná soutěž bude uspořádána ve smyslu § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) a dle § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Veřejná soutěž se nebude řídit zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“) a předmět plnění veřejné soutěže nebude veřejnou zakázkou. Veřejná soutěž bude jednokolová, navrhovatelé budou podávat nabídku a prokazovat kvalifikaci. Po posouzení kvalifikace budou nabídky vyhodnoceny a bude vybrána nejlepší nabídka. Soutěž je obdobou Soutěže o návrh, tedy architektonické soutěže, doplněna je o další hodnotící kritéria. Stěžejním je výběr a realizace kvalitního architektonického záměru zkušeným partnerem. Lhůta pro podání nabídek, bude s ohledem na nutnost zpracovat zastavovací urbanistickou studii stanovena na 3-4 měsíce.

1.2. Kvalifikace

V rámci technické kvalifikace bude požadováno, aby navrhovatel doložil reference dokládající zkušenosti s bytovou výstavbou pro družstvo a dvou členný realizační tým s odpovídajícími zkušenostmi.

1.3. Hodnotící kritéria

Nejvhodnější nabídka bude vybrána na základě kritérií kvality s následující váhou:

- | | |
|---|------------|
| a) Celková cena za realizaci záměru bez DPH | váha: 10 % |
| ▪ Průměrná prodejní cena m ² podlažní plochy bytové jednotky bez DPH | |
| b) Kvalita návrhu investičního záměru | váha: 60 % |
| c) Zkušenosti navrhovatele s realizací bytové výstavby | váha: 30 % |

1.4. Odměny

Komise bude oprávněna ve veřejné soutěži udělit celkem 3 ceny v níže uvedené výši a těmito ocenit 3 návrhy investičního záměru:

- a)** První cena se stanovuje ve výši 150.000,- Kč
- b)** Druhá cena se stanovuje ve výši 125.000,- Kč
- c)** Třetí cena se stanovuje ve výši 100.000,- Kč

1.5. Ostatní podmínky

Město jako vyhlášovatel bude mít k předloženým návrhům licenci pro propagaci a k oceněným návrhům licenci pro dokončení. Nabídky budou podávány v listinné podobě, otevírání obálek s nabídkami bude neveřejné. Veřejná soutěž může být ukončena zrušením nebo výběrem navrhovatele. V případě výběru navrhovatele je veřejná soutěž ukončena uzavřením smlouvy o spolupráci a smlouvy o zřízení práva stavby.

Doporučující požadavky na návrh investičního záměru

Stěžejním hodnotícím kritériem bude kvalita investičního záměru uchazeče, město Jeseník stanovuje požadavky na zpracování architektonicko-urbanistické části investičního záměru, viz níže:

- a)** reagovat citlivě hmotovým a výškovým uspořádáním na smíšený charakter prostředí – sídlištní zástavbu, rodinné domy a vily, administrativní budovy či supermarket;
- b)** průměrná výška budov max. 3,5 nadzemní podlaží, lokálně až 5 nadzemních podlaží, zvážit užití sklonité střechy tvarově odkazující na tradiční městskou zástavbu v území;
- c)** kvalitně řešený a dimenzovaný uliční profil ulice Dukelská s oboustranným chodníkem a oboustranným stromořadím (možnost zachování vazeb na protější zástavbu), výška částí navržených budov přiléhající k ulici Dukelská max. 3 nadzemní podlaží, při respektování hmotového řešení budovy soudu;
- d)** alespoň část úhrnné délky fasád budov navržených podél ul. Dukelská bude v parteru využita pro komerční funkce;
- e)** kvalitně řešený a dimenzovaný (obousměrný provoz) uliční profil ulice Vrchlického s chodníkem a alespoň jednostranným stromořadím na opačné straně, než leží stavební pozemek;
- f)** zachovat příčný pěší průchod přes řešenou plochu;
- g)** ve vazbě na pěší průchod zřídit na stavebním pozemku p. č. 2147/2 a 2147/4 ucelenou plochu veřejné zeleně parkového nebo rekreačního charakteru o výměře alespoň 500 m² s mobiliářem, event. dětským hřištěm;
- h)** minimálně 20 % plochy stavebního pozemku budou tvořit plochy zeleně na rostlém terénu;
- i)** parkovací kapacita zřízená pro potřeby vyplývající ze stavebního záměru bude primárně umístěna na vlastním stavebním pozemku;
- j)** alternativně může navrhovatel na ploše parkoviště a zeleně p. č. 2153/3, 2153/5, 2162/13 a 2162/31 navrhnout do terénu zapuštěný či polozapuštěný fastpark (i dvouúrovňový) spojený na spodní úrovni s parkovištěm na pozemku p. č. 2153/10, s tím, že zároveň provede architektonicky kvalitní řešení komunikací a zeleně; v objektu bude pro potřeby obyvatel sídliště a okolních domů vyhrazena kapacita min. 25 parkovacích míst;

- k)** preferovat zasakování dešťových vod na plochách stavebního pozemku a plochách zeleně, použití polopropustných a propustných materiálů zpevněných ploch;
- l)** zohlednit možnost etapizace záměru a rozšíření záměru na pozemek p. č. 2144/1, který prozatím není ve vlastnictví vyhlášovatele.

Návrh investičního záměru bude předložen v digitální podobě na USB flash disku a bude povinně obsahovat:

- grafickou část a
- textovou část.

2. Smlouva o spolupráci

Město na základě veřejné soutěže uzavře s vybraným navrhovatelem smlouvu o spolupráci, jejímž účelem je stanovení práv a povinností smluvních stran souvisejících s přípravou, plánováním a realizací projektu, včetně otázek souvisejících, zejména pak podmínek, za kterých:

- a) vybraný navrhovatel zpracuje projektovou dokumentaci nezbytnou pro řízení před stavebním úřadem a získání stavebního či společného povolení k provedení výstavby projektu;
- b) vybraný navrhovatel zajistí spolupráci třetí osoby a společně s takovou třetí osobou smluvní strany založí bytové družstvo dle návrhu stanov bytového družstva uvedených v Příloze č. 1 smlouvy o spolupráci;
- c) vybraný navrhovatel zajistí financování výstavby projektu a též samotnou výstavbu;
- d) vybraný navrhovatel převede právo stavby, jehož součástí bude zkolaudovaný bytový dům, na bytové družstvo;
- e) vybraný navrhovatel zajistí pro bytové družstvo úvěr pro účely úhrady odměny za převod práva stavby na bytové družstvo,
- f) město převede na bytové družstvo vlastnické právo k pozemkům dotčeným stavbou bytového domu;
- g) vybraný navrhovatel uzavře s bytovým družstvem smlouvu o správě bytového domu.

3. Smlouva o zřízení práva stavby

Město na základě veřejné soutěže uzavře s vybraným navrhovatelem smlouvu o zřízení práva stavby. Město jako vlastník pozemků zřídí smlouvou o právu stavby za úplaty k tíži pozemků ve prospěch vybraného navrhovatele věčné právo stavby spočívající v právu vybraného navrhovatele mít na povrchu nebo pod povrchem pozemků stavbu. Stavbou se přitom rozumí stavba, jak je definována v nabídce vybraného navrhovatele podané do veřejné soutěže.

Právo stavby bude zřízeno na dobu určitou, a to 6 let ode dne jeho vzniku. Za právo stavby bude vybraný navrhovatel platit stavební plat ve výši 25.702,50 Kč za každé započaté kalendářní čtvrtletí trvání práva stavby (stanoveno na základě usnesení RM č. 1069 - pronájem pozemků).

Stavebník se zavazuje dokončit na pozemcích stavbu na svůj náklad a odpovědnost nejpozději však do 60 měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Dokončením stavby se pro účely této smlouvy rozumí získání kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí, které umožní užívání stavby v souladu s právními předpisy.

Stavebník se zavazuje, že ve smlouvě o převodu práva stavby poskytne bytovému družstvu záruku za jakost stavby v délce pěti let ode dne uzavření smlouvy o převodu práva stavby na bytové družstvo. Ze záruky bude Stavebníkovi vyplývat povinnost bezplatně odstranit záruční vady stavby nejpozději do jednoho měsíce od doručení reklamace Stavebníkovi.

Po dokončení převodu práva stavby na bytové družstvo budou části pozemků zastavěné stavbou bytového domu a zpevněnými plochami určenými k užívání s bytovým domem odděleny geometrickým plánem vyhotoveným na náklady Vlastníka a tyto nově vzniklé pozemky budou Vlastníkem bez zbytečného odkladu úplatně převedeny do vlastnictví bytového družstva. Zbylé neoddělené části pozemků zůstanou ve vlastnictví města Jeseník.

Cena za úplatný převod částí pozemků bude odpovídat obvyklé ceně těchto pozemků zjištěné znaleckým posudkem, přičemž při zjišťování ceny obvyklé nebude ve znaleckém posudku zohledněna existence práva stavby ani existence stavby samotné, tj. ocenění bude odpovídat hodnotě nezastavěných pozemků.

4. Založení bytového družstva

4.1. Stanovy

Návrh stanov viz. příloha veřejné soutěže.

4.2. Směrnice o přijímání členů bytového družstva

Bytové družstvo bude přijímat členy družstva ve třech vlnách. První vlny se budou moci účastnit pouze fyzické osoby, které mají k okamžiku doručení přihlášky bytovému družstvu trvalý pobyt v městě Jeseník. Druhé vlny se budou moci účastnit pouze fyzické osoby. Po ukončení druhé vlny jsou členové družstva oprávněni žádat o přidělení dalšího družstevního bytu formou uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a to včetně zakládajících členů. Zbývá třetí vlna již bude otevřená jakýmkoli uchazečům, tj. fyzickým i právními osobám.

Viz příložený Návrh směrnice o přijímání členů bytového družstva

4.3. Město jako člen bytového družstva

Město bude zakládajícím členem bytového družstva a členem představenstva bytového družstva. Tím bude zajištěna kontrola nad realizací projektu. U vybraných záležitostí, zejm. změny stanov nebo u volby či odvolání člena představenstva, musí být usnesení členské schůze přijato všemi přítomnými členy, přičemž členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň tři čtvrtiny všech členů. Všechna rozhodnutí představenstva vyžadují ke

svému přijetí souhlas všech členů představenstva, každý člen představenstva má 1 hlas. Za družstvo jednají společně vždy všichni tři členové představenstva.

Návrh stanov viz. příloha veřejné soutěže.

5. Převod práva stavby na bytové družstvo

Vybraný navrhovatel realizuje výstavbu na vlastní náklady a ve vlastní režii s kontrolou města tak, aby proces výstavby mohl přizpůsobit svojí obvyklé praxi a tím minimalizoval náklady související s realizací záměru, zejména náklady související s výstavbou bytového domu a jejím financováním.

Vybraný navrhovatel se zavazuje po dokončení stavby bytového domu bezodkladně převést právo stavby na bytové družstvo za cenu nabídnutou ve veřejné soutěži zvýšenou o inflaci. Cenou za převod práva stavby se tak rozumí cena „Celková cena za realizaci záměru“ dle dokumentace veřejné soutěže. Cena za převod práva stavby na bytové družstvo zahrnuje všechny náklady či poplatky a další výdaje, které vybranému navrhovateli při realizaci projektu vznikly, a to zejména:

- a) náklady na vypracování projektové dokumentace ve všech stupních,
- b) náklady na výstavbu bytového domu,
- c) náklady na zajištění inženýrské činnosti,
- d) náklady na zajištění financování realizace projektu a
- e) marži vybraného navrhovatele.

Nabídnutou cenu za převod práva stavby na bytové družstvo je možné, s výjimkou inflace, zvýšit na základě písemné dohody smluvních stran jen v případě zvlášť závažných a nepředvídatelných objektivních důvodů.

Cena za převod práva stavby včetně DPH bude splatná jednorázově do dvou měsíců ode dne, v němž bytové družstvo získá peněžní prostředky k úhradě ceny za převod práva stavby včetně DPH v plné výši.

6. Převod pozemků ve vlastnictví města na bytové družstvo

Po dokončení převodu práva stavby na bytové družstvo budou části pozemků zastavěné stavbou bytového domu a zpevněnými plochami určenými k užívání s bytovým domem odděleny geometrickým plánem vyhotoveným na náklady města a tyto nově vzniklé pozemky budou městem bez zbytečného odkladu úplatně převedeny do vlastnictví bytového družstva.

Cena za převod částí pozemků dle předchozího odstavce bude odpovídat obvyklé ceně těchto pozemků zjištěné znaleckým posudkem, přičemž při zjišťování ceny obvyklé nebude ve znaleckém posudku zohledněna existence práva stavby ani existence stavby samotné, tj. ocenění bude odpovídat hodnotě nezastavěných pozemků.

Podmínkou pro uzavření smlouvy o převodu nově vzniklých pozemků městem na bytové družstvo bude předchozí úhrada ceny za jejich převod městu.

7. Časová osnova jednotlivých úkonů

Realizace projektu by z časového hlediska měla sestávat z následujících úkonů:

| Úkony | Časové období, v rámci kterého má být úkon proveden |
|---|---|
| Uzavření Smlouvy o spolupráci | ke dni ukončení veřejné soutěže |
| Uzavření Smlouvy o zřízení práva stavby | ke dni ukončení veřejné soutěže |
| Předložení pojistné smlouvy k odpovědnosti za škodu či jinou újmu způsobenou vybraným navrhovatelem při výkonu činnosti | do 15 dnů uzavření Smlouvy o zřízení práva stavby |
| Zapsání práva stavby do katastru nemovitostí | do 6 měsíců od uzavření smlouvy o spolupráci |
| Předložení dokumentace pro stavební povolení ke schválení městem | do 18 měsíců od uzavření smlouvy o spolupráci |
| Získání stavebního povolení | není stanovena lhůta |
| Podání přihlášky vybraného navrhovatele a třetího zakladatele do bytového družstva - k rukám města | do 30 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení |
| Oznámení data ustavující schůze bytového družstva vybranému navrhovateli a Třetímu zakladateli | nejméně 10 dnů před konáním ustavující schůze |
| Konání ustavující schůze - založení bytového družstva | do 60 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení |
| Přijímání přihlášek do bytového družstva | dobu není stanovena, bude určena představenstvem bytového družstva |
| Provedení stavby, tj. získání pravomocného kolaudačního souhlasu/rozhodnutí (dokončení projektu) | do 60 měsíců ode dne vzniku práva stavby |
| Pojištění bytového domu | bez zbytečného odkladu po jeho vzniku |
| Souhlas města s převedením práva stavby na bytové družstvo | souhlas se město zavazuje udělit bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti |
| Převedení práva stavby vybraným navrhovatelem na bytové družstvo | bezodkladně po dokončení stavby |

| | |
|--|--|
| Převod pozemků zastavěných stavbou bytového domu a zpevněnými plochami určenými k užívání s bytovým domem na bytové družstvo | bez zbytečného odkladu po převodu práva stavby a úhradě kupní ceny |
| Zaplacení za právo stavby vybranému navrhovateli | do 2 měsíců ode dne, v němž bytové družstvo získá peněžní prostředky k úhradě ceny za převod práva stavby včetně DPH v plné výši |
| Zajištění správy bytového domu | do 30 dnů ode dne doručení výzvy bytového družstva |
| Vznik členství v bytovém družstvu bydlícím členům. | do 1 měsíce od převodu práva stavby na bytové družstvo |
| Uzavření nájemních smluv a předání bytů nájemníkům. | do 2 měsíců od převodu práva stavby na bytové družstvo |

8. Seznam jednotlivých úkonů a postupů při jejich nerealizaci (exit strategie)

Koncepce celého projektu je založena na nesení rizika vybraným navrhovatelem, který realizuje výstavbu. Tento totiž do projektu od jeho počátku vnáší investice na pořízení projektové dokumentace, zajištění inženýrské činnosti a zajištění výstavby. Zisk vybraný navrhovatel realizuje až z odměny za převod práva stavby, která bude hrazena poté, co bude bytové družstvo disponovat finančními prostředky na jejich úhradu. Financování bytového družstva se rovněž zavazuje zajistit vybraný navrhovatel.

Zásadním stavebním kamenem a jistotou města v celém procesu je vlastnictví pozemku, kdy k majetkoprávnímu převodu dojde až po dokončení a kolaudaci objektu. Pokud je pozemek stále města, má v celém procesu velmi silnou pozici. Nedojde-li k převodu práva stavby na bytové družstvo do uplynutí doby práva stavby, právo stavby zaniká. Stavba tímto okamžikem přestane být součástí práva stavby a stane se součástí pozemků. Vypořádání vlastníka stavby a vlastníka pozemku viz smlouva o Právu stavby.

Při zpracování dokumentace veřejné soutěže byly zohledněny zejm. následující možné situace:

| Situace/porušení povinnosti | Možnost řešení z pohledu města |
|--|---|
| Nepředložení žádné nabídky | zrušení veřejné soutěže |
| Předložení pouze nevhodných nabídek | zrušení veřejné soutěže město má práva duševního vlastnictví k předloženému návrhu investičního záměru |
| Nepředložení pojistné smlouvy k odpovědnosti za škodu či jinou újmu způsobenou vybraným navrhovatelem při výkonu činnosti ve stanovené lhůtě | možnost odstoupit od smlouvy po uplynutí dodatečné dvouměsíční lhůty smluvní pokuta |

| | |
|---|---|
| | město má práva duševního vlastnictví k předloženému návrhu investičního záměru |
| Nezapsání práva stavby do katastru nemovitostí ve stanovené lhůtě | možnost odstoupit od smlouvy město má práva duševního vlastnictví k předloženému návrhu investičního záměru |
| Nehrazení stavebního platu | zákonný úrok z prodlení možnost odstoupit od smlouvy po uplynutí dodatečné dvouměsíční lhůty |
| Nepředložení dokumentace pro stavební povolení ke schválení městem ve stanovené lhůtě | možnost odstoupit od smlouvy město má práva duševního vlastnictví k předloženému návrhu investičního záměru |
| Dispozice s právem stavby bez souhlasu města | smluvně zakázáno |
| Změna práva stavby | není možná bez souhlasu města |
| Nezaložení bytového družstva ve stanovené lhůtě | možnost odstoupit od smlouvy město má práva duševního vlastnictví k předložené projektové dokumentaci vypořádání práva stavby dle pravidel ve smlouvě o zřízení práva stavby |
| Přijímání přihlášek do bytového družstva během výstavby | konečná cena jednotlivých bytů bude známa až po převodu práva stavby na bytové družstvo, neboť cena za převod práva stavby bude navýšena o inflaci. Za účelem umožnění přijímání přihlášek během výstavby bylo v návrhu stanov upraveno následující pravidlo: „Z důvodu zvýšení nákladů na koupi domu s družstevními byty (vyjma zvýšení z důvodu změny sazby DPH) je však člen družstva povinen zaplatit nejvýše částku odpovídající 5 % družstvem původně předpokládaných nákladů, zvýšení nákladů z důvodu zvýšení sazby DPH ponese člen družstva v plné výši.“ |
| Neprovedení stavby, tj. nezískání pravomocného kolaudačního souhlasu/rozhodnutí (dokončení projektu) ve stanovené lhůtě | možnost odstoupit od smlouvy město má práva duševního vlastnictví k předložené projektové dokumentaci |

| | |
|---|--|
| | vypořádání práva stavby dle pravidel ve smlouvě o zřízení práva stavby |
| Nepřevod práva stavby vybraným navrhovatelem na bytové družstvo | právo stavby zanikne uplynutím lhůty šesti let město má práva duševního vlastnictví k předložené projektové dokumentaci vypořádání práva stavby dle pravidel ve smlouvě o zřízení práva stavby |
| Bytové družstvo nezíská úvěr od banky k financování ceny za převod práva stavby | financování musí zajistit vybraný navrhovatel |
| Financování ceny za převod práva stavby nezajistí ani vybraný navrhovatel | cena za převod práva stavby je splatná do 30 let, během nichž bude družstvo cenu za převod splácet |

Koncepce realizace celého záměru je založena na nesení rizika vybraným navrhovatelem, který realizuje výstavbu. Ten totiž od začátku projektu nese náklady na jeho realizaci, zejm.:

- a) náklady na vypracování projektové dokumentace ve všech stupních,
- b) náklady na výstavbu bytového domu,
- c) náklady na zajištění inženýrské činnosti,
- d) náklady na zajištění financování realizace záměru.

Zisk vybraný navrhovatel realizuje až z odměny za převod práva stavby na bytové družstvo (prodeje bytového domu), která bude hrazena poté, co bude bytové družstvo disponovat finančními prostředky na jejich úhradu. Financování bytového družstva se rovněž zavazuje zajistit vybraný navrhovatel.

V této souvislosti je třeba zmínit, že stěžejním institutem ovlivňujícím realizaci projektu je právo stavby (viz výše).

Právo stavby bude bez souhlasu města neměnné a vybraný navrhovatel je bude povinen realizovat v souladu s obsahem jím ve veřejné soutěži předložené nabídky. Pokud by se vybraný navrhovatel odchýlil od takto vymezeného práva stavby, neměl by stavební úřad takto realizovanou stavbu zkolaudovat, neboť k takové stavbě nebude vybraného navrhovatele opravňovat právo stavby.

Právo stavby bude sjednáno na dobu šesti let, čemuž odpovídá povinnost vybraného navrhovatele stavbu bytového domu do pěti let (60 měsíců) dokončit tak, aby zbyl jeden rok na převod práva stavby a pozemků pod stavbou na bytové družstvo.

Časové omezení trvání práva stavby je přitom pro realizaci projektu zásadní, neboť pokud dojde k zániku práva stavby a oprávněný z práva stavby nebude vlastníkem pozemků pod provedenou stavbou, např. dojde k odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby nebo stavba nebude včas dokončena, bude právo stavby vypořádáno následujícím způsobem:

- a) bude-li v době zániku práva stavby stavba dokončena, stavba vyhovuje právu stavby a stavba v nezměněné podobě v době zániku práva stavby trvá, bude za stavbu uhrazena náhrada ve výši 50 % ceny,
- b) v ostatních případech vybraný navrhovatel, příp. družstvo nemá právo na žádnou náhradu za stavbu.

Takovéto nastavení projektu představuje nejvyšší možnou míru eliminace rizik, když vybraného dodavatele motivuje k řádnému plnění a město do projektu majetkově vstupuje prodejem pozemků až k okamžiku, kdy je zřejmé že vybraný dodavatel stavbu řádně dokončil. Do té doby je město vlastníkem pozemků a stavba se po zániku práva stavby stává součástí těchto pozemků.

9. Finanční toky v průběhu realizace projektu

Míra participace města na projektu s vazbou na stávající bytový fond města – v původních materiálech Mgr. Kučery bylo uvažováno s 1/3 účastí města na projektu výstavby. Tím pádem by město Jeseník neslo i z 1/3 veškeré náklady na přípravu a realizaci projektu.

Následně po vyhodnocení náročnosti tohoto procesu, proběhla i analýza stávajícího bytového fondu, bylo přistoupeno k řešení, že město nebude mít při založení družstva žádný členský podíl, tj. nebude mít podíl na družstevní výstavbě. Bude však jedním ze zakládajících členů družstva tak, aby si zachovalo svůj rozhodovací vliv, nebude však bydlícím členem (tedy členem s podílem na výstavbě). Minimalizuje se tak požadavek na cash-flow města a sníží se rizika v případě neúspěchu projektu. Zároveň si město Jeseník ponechá možnost po výstavbě nemovitosti zakoupit některé členské podíly k BJ, např. za finance, které utrží z prodeje pozemků a dále pak může jako nebydlící člen družstva spolurozhodovat o procesech družstva (přijímání nových členů, atd.)

Město s výjimkou odměny udělené oceněným návrhům do realizace projektu finančně nevstupuje. Město inkasuje v průběhu výstavby odměnu za právo stavby a po ukončení výstavby a převedení práva stavby inkasuje cenu za převod pozemků ve vlastnictví města.

Zastupitelstvo města Jeseník přijalo na svém zasedání dne 22.04.2021 níže uvedená usnesení:

520.

Zastupitelstvo města Jeseník souhlasí s pokračováním realizace projektu Dostupného družstevního bydlení v Jeseníku v rozsahu dle příloh č. 1-10 tohoto usnesení.

521.

Zastupitelstvo města Jeseník ukládá Odboru investic a majetku připravit další fázi realizace projektu Dostupného družstevního bydlení v Jeseníku v rozsahu, v jakém je tato fáze popsána v bodech 2.1 a 2.2. důvodové zprávy

Rada města na svém 78. zasedání dne 18.02.2021 projednala materiál v rozsahu Přílohy č.1 - Záměr dostupného družstevního bydlení Jeseník a zastupitelstvo města Jeseník na svém 14. zasedání dne 25.02.2021 schválilo níže uvedená usnesení.

482.

Zastupitelstvo města Jeseník konstatuje potřebu vytvářet podmínky pro vznik finančně dostupného bydlení v Jeseníku.

483.

Zastupitelstvo města Jeseník schvaluje realizaci projektu Dostupného družstevního bydlení v Jeseníku dle přílohy č. 1 tohoto usnesení.

484.

Zastupitelstvo města Jeseník ukládá Odboru investic a majetku předložit a připravit realizaci projektu.

Na základě schválení dalšího postupu a usnesení ZM č. 484 zadal Odbor investic a majetku dopracování materiálu „Dostupné družstevní bydlení v Jeseníku“ do finální fáze první etapy včetně všech příloh, včetně návrhu právního řešení, města jako zadavatele a finančně ekonomické analýzy. Komplexní materiál je nyní předkládán k projednání. Oproti materiálu, který byl předložen do ZM k projednání, se oproti předpokladu snížil počet bytových jednotek, určených k výstavbě v lokalitě z předpokladu cca. 76 na cca. 50.

Jedná se o modelový příklad možné výstavby v lokalitě formou družstevního bydlení při předpokladu výstavby cca. 50 bytových jednotek ve dvou bytových domech. Jelikož však ještě neproběhlo výběrové řízení na partnera projektu, který bude předkládat architektonicko-urbanistickou koncepci území, která bude zpracována na podkladě požadavku města Jeseník a našich definic, jedná se o modelový příklad výstavby včetně odhadu cash-flow projektu. Stejně tak následně ovlivní celkové náklady projektu případné výběrové řízení na zhotovitele díla. Předložené finanční výpočty je třeba chápat jako orientační s ohledem na nyní dostupné informace v území.

Jelikož v tuto chvíli neexistuje architektonický návrh území, je navrhovaný počet bytových jednotek a tím pádem i celková cena projektu, která je uvedena ve finančním modelu, kalkulována na základě doporučení architekta města o možnostech zástavby v území.

Rada města na svém 84. zasedání dne 12.04.2021 tento celkový materiál projednala a přijala níže uvedené usnesení.

2408.

Rada města Jeseník souhlasí s pokračováním realizace projektu Dostupného družstevního bydlení v Jeseníku v rozsahu dle příloh č. 1-10 tohoto usnesení.

2409.

Rada města Jeseník doporučuje zastupitelstvu města vyčlenit v rámci změny rozpočtu finanční prostředky na pokračování realizace projektu Dostupné družstevní bydlení v Jeseníku.

Na základě jednání všech politických stran byla ustanovena pracovní skupina složená se zástupců politických stran, která by měla projednat podrobnosti projektu a navrhnout parametry projektu, které jsou zapotřebí k dalšímu postupu. Jednání pracovní skupiny proběhlo dne 15.04.2021 v 15:00 hod. Členy pracovní skupiny jsou: Starosta, místostarostové,

tajemník města, p. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Příloha č.11 – zápis z 1. zasedání pracovní skupiny ze dne 15.04.2021.

Zásadní témata k diskusi:

- Míra participace města na projektu s vazbou na stávající bytový fond města
- Právo stavby, jeho časový rámec, prodej pozemku, případně stavební plat
- Nastavení podmínek členství v družstvu (preferenze cílových skupin, trvalé bydliště Jeseník, atd.)
- Možnosti podnájmu bytových jednotek pro potřeby města Jeseník za vypočtenou cenu

Na základě výstupů z jednání vedení města, pracovní skupiny bude následně materiál upřesněn o stěžejní podmínky a požadavky města Jeseník, bude tak ukončena první fáze projektu.

Po definici stěžejních podmínek projektu bude následovat druhá fáze přípravy projektu, která bude klást podmínky na finanční participaci města Jeseník. Bez přesné definice potřeb města Jeseník nebude druhá fáze projektu zahájena.

Předpoklad postupů v druhé fázi projektu:

Druhá fáze projektu zahrnuje níže uvedené služby a dokumenty související s následujícími body:

2.1. Předběžná tržní konzultace s SBD/Development

- (a) Administrace
- (b) Návrhy dokumentů (smlouva o partnerství), procesu výběru partnera, tržní konzultace na základě parametrů daných městem s SBD/Development, výstupy a zápisy z tržních konzultací, upravení dokumentů na základě tržních konzultací, atd.

Odhad ceny: 450.000,- Kč vč. DPH (odhad na základě průzkumu trhu, bude probíhat VŘ)

2.2. Výběr partnera/Vznik Družstva

- a) Organizace výběrového řízení na Partnera (SBD) projektu DDB Dukelská
- b) Příprava a uzavření smlouvy s Partnerem
- c) Založení a vznik družstva
- d) Příprava veškerých právních dokumentů souvisejících s členstvím a členskými podíly
- e) Příprava a uzavření smlouvy o právu stavby s Družstvem
- f) Úkony vyžadované zákonem o obcích v souvislosti s výběrem partnera a právem stavby
- g) Konzultace a úpravy dokumentace

Přílohy:

1. Prezentace - Jeseník Varianta 50 bytů
2. Analýza - dostupné bydlení - Jeseník - 50 bytů
3. Dynamický model - 50 bytů
4. Obecné srovnání družstevní a developerské výstavby

5. Záměr dostupného družstevního bydlení
 6. Popis právního řešení
 7. Explikace a diskuze právních otázek
 8. Družstvo jako veřejný zadavatel
 9. Kontrolní mechanismy
 10. Základní principy výběru partnera a smlouvy o spolupráci
 11. Zápis z 1. zasedání pracovní skupiny ze dne 15.04.2021
-

Materiál ze ZM dne 25.02.2021



Pozemek pro výstavbu BD ul. Dukelská a Vrchlického:

Nedostatek zejména startovacího bydlení je jedním z aktuálních problémů Jeseníku. Vedení města se snaží nepříznivou situaci řešit a plánuje pro příští roky vytvořit podmínky pro výstavbu bytových či rodinných domů. Zároveň se chystá nabízet zájemcům dvě lokality ke koupi pozemků a následné výstavbě, kde by do několika let mohly vzniknout rodinné domy či byty. Proto se chystá vlastní projekt výstavby RD a BD v lokalitě Raisova, Jeseník. Zároveň je možnost nabídnout vhodné pozemky v lokalitě ul. Dukelská a Vrchlického.

Možná koncepce a posloupnost prodejů:

1. Vytipování vhodné lokality k výstavbě – Lokalita Dukelská je lokalita navazující na sídliště Dukelská a 9. května, mezi ulicemi Dukelská a Vrchlického. Většina pozemků v okolí patří městu. Je zde možné dle platného ÚP stavět bytové domy v otevřené zástavbě s maximální podlažností respektující výšku okolní zástavby. Technická infrastruktura je připravena – blízkost vodovodu, kanalizace, elektroinstalace, komunikací, plynovodu i kotelny na CZT. **Příloha č.4 – Územně plánovací informace.**



Město Jeseník se rozhodlo aktivně nabízet vhodné pozemky pro výstavbu. V součinnosti s architekty města byly vytvořeny jednotné zadávací podmínky, které budou pro budoucího zájemce o pozemky limitující. Tyto podmínky byly zvoleny záměrně spíše obecné, bez konkrétních ustanovení tak, aby budoucí zájemce mohl maximálně zohlednit kreativitu návrhu svého řešení a tuto v rámci nabídky zadavateli předložit k posouzení. Návrh odsouhlasuje vždy zastupitelstvo města, které má v případě jakékoliv pochybnosti nad záměrem možnost pozemek neprodat.

Investiční výbor na svém zasedání dne 09.10.2019 přijal toto usnesení:

Usnesení: Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru zveřejnění pozemků v lokalitě Dukelská za účelem výstavby polyfunkčního objektu či objektů s převahou prostor pro bydlení.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

Následně byly základní podmínky finalizovány a záměr byl zveřejněn na webových stránkách města Jeseník a v tiskovinách. Na začátku r. 2020 byla vytvořena databáze developerských, realitních a družstevních společností, na které byl adresně zaslán odkaz na nabízené pozemky pro výstavbu v lokalitách Dukelská a Vrchlického a lokalita Raisova. **Příloha č. 6 - Technická mapa řešeného území.**

<https://www.jesenik.org/cz/mesto-a-mestsky-urad/487-pozemky-pro-vystavbu.html>

I přes nepříznivou dobu COVID - 19 a nejistotu, která tato doba přináší, se v průběhu roku závazně ucházejí o stavební pozemky na ul. Dukelská – Vrchlického 3 společnosti, tedy o pozemky určené k řešení bytové výstavby je ve městě Jeseník zájem. Se dvěma subjekty již proběhlo osobní setkání s vedením města a byl potvrzen jejich zájem o výstavbu ve městě. Lokalita Raisova zůstala prozatím bez zájmu subjektů.

Toto zjištění zájmu bylo tedy zásadním zjištěním a v případě závazného zájmu o prodej a výstavbu BD tak může město Jeseník dále přistoupit ke zpracování detailních architektonicko – urbanistických a smluvně právních podmínek.

Na základě projednání těchto skutečností s vedením města byly sestaveny dvě pracovní skupiny. Jedna řeší a nastavuje architektonicko – urbanistické limity a hranice v území (Arch. T. Pejpek, Ing. Kašparová, Ing. Uher, vedení), druhá by měla koncipovat smluvně – právní proces prodeje pozemků a nastavení procesů z pohledu zákona o obcích (právníci, vedení).

1) Architektonicko – urbanistické podmínky území

Společně s architektem města Arch. T. Pejpkem jsme spolupracovali na architektonicko – urbanistickém návrhu zadání = údaje o investičním záměru uchazeče, který popisuje potřeby města a definuje klíčové požadavky na návrh uchazeče a rozsah jeho nabídky. Tímto město Jeseník zajistí své potřeby ve vazbě na okolí zástavby a definuje jednotné zadávací podmínky pro všechny zájemce. Tato definice musí vzniknout, jelikož limity stanovené zde v územním plánu jsou až příliš obecné a nemohou zajistit potřeby města a jednotné zadání. Dále jsou definovány hranice stavebních pozemků a hranice řešeného území pro zpracovatele urbanistické studie, která bude dle zadávacích podmínek nutnou přílohou při zveřejnění záměru prodat pozemky. Zároveň je nastaven rozsah pro uchazeče v odstavci údaje o investičním záměru, kde uchazeč vyplní základní objemové, finanční či časové ukazatele svého návrhu tak, aby v případě několika nabídek uchazečů mohlo město Jeseník tyto porovnat a zvolit pro něj nejvýhodnější nabídku. **Příloha č.7 – Údaje o investičním záměru uchazeče.**

Cílem nastavení bylo nastavit podmínky přijatelné pro potřeby města Jeseník, ale nikoliv zase příliš konkrétně, aby nelimitovaly případné uchazeče v architektonickém návrhu svého záměru. Architektonický návrh pak dále ovlivňuje i finanční rámec celého záměru.

Území jako takové a jeho zastavitelný rozsah není nikde definován, z tohoto důvodu vznikla **Příloha č.5 – Hranice řešeného území**, která předběžně definuje limity a hranice v území závazné pro zpracovatele návrhu. Jelikož by měl zájemce (zpracovatel studie) řešit i veřejný prostor, nejen tedy uliční prostor, bylo mu zapotřebí nastavit možné limity zásahu i s ohledem na okolní zastavitelné pozemky, které leží v blízkosti stavebních pozemků a můžou být využity pro potřeby záměru (parkovací plochy, zeleň, dětská hřiště, atd...)

Investiční výbor na svém zasedání dne 9. zasedání 02.-06.11.2020 přijal toto usnesení:

Usnesení:

- 1) *Investiční výbor schvaluje urbanisticko – architektonické požadavky města Jeseník na návrh uchazeče a rozsah nabídky uchazeče o výstavbu polyfunkčního objektu či objektů s převahou prostor pro bydlení v lokalitě ul. Dukelská a Vrchlického.*
- 2) *Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města schválit urbanisticko – architektonické požadavky města Jeseník na návrh uchazeče a rozsah nabídky uchazeče o výstavbu polyfunkčního objektu či objektů s převahou prostor pro bydlení v lokalitě ul. Dukelská a vrchlického.*

Zastupitelstvo města zasedalo dne 17.12.2020 a přijalo níže uvedené usnesení:

450.

Zastupitelstvo města bere na vědomí zápis z 9. zasedání investičního výboru konaného ve dnech 2.-6.11.2020

2) Smluvně – právní proces

Investiční výbor schválil a projednal architektonicko – urbanistické podmínky zadání, následně navrhla pracovní skupina (smluvně – právní) model pořízení Dostupného bydlení ve městě Jeseník. Záměrem projektu Dostupného družstevního bydlení (DDB) je výstavba cenově dostupného družstevního bydlení v obci Jeseník určeného zejména pro příslušníky střední příjmové skupiny, která má problém dosáhnout na vlastnické bydlení. Podmínky členství (tj. určení okruhu osob, pro které je projekt určen) lze nastavit dle aktuálních potřeb obce. Model možného budoucího řešení je nastaven v **Příloha č.1 – Záměr dostupného družstevního bydlení.**

Oproti developerské výstavbě má tento model níže uvedené zásadní výhody k zajištění DDB:

- Při developerské výstavbě město prodá pozemek pro stavbu, prodej nemovitosti a BJ je již čistě v rukou developera. Velkou výhodou družstevního vlastnictví je jeho **nevhodnost jako investice**, tzn. podnájem družstevního bytu vyžaduje předchozí souhlas družstva, které může říct „ne“. Družstvo může mít ve stanovách ukotveno, aby převod podílu družstva nebo podnájem nemohl přejít na cizince nebo právnickou osobu a může podléhat poplatku **Příloha č.3 – Obecné srovnání družstevní a developerské výstavby.**
- Družstevní vlastnictví má tak velkou výhodu - žádné investiční byty, žádní bezohlední nájemníci či ještě bezohlednější „průchozí“, kteří zůstávají jen pár dní přes platformy typu Air-bnb. Vlastníci bytů zejména v Praze o tom vědí svoje.
- Platí, že všichni členové družstva mají jeden družstevní podíl a jeden hlas. Město, jakožto zakladatel a člen družstva, bude mít možnost ovlivnit chod družstva i model nastavení a provozování objektu.

Část družstevních bytů (určená dle požadavků obce) bude v pronájmu obce, přičemž tyto byty by byly dále podnajímány například příslušníkům profesí stěžejních pro zajištění chodu a rozvoje obce, sociálně slabým osobám a podobně (způsob využití těchto bytů je zcela v gesci obce).

Město Jeseník se dlouhodobě potýká s úbytkem obyvatel a nedostatkem dostupných bytů pro střední příjmové skupiny. Bytový fond města je zastaralý a do budoucna se uvažuje s jeho zúžením o nemovitosti, které jsou dlouhodobě ve špatném stavu a finančně nerentabilní. Záměrem města je tedy zajištění dostupného bydlení pro obyvatele města a posílení nového bytového fondu formou dostupného družstevního bydlení ve standardech 21. století.

Družstevní výstavba byla dlouhé roky opomíjená, dnes se ale vrací na výsluní. Na začátku potřebujete složit jen čtvrtinu ceny a zaplatit ji můžete i z úvěru. Zbytek pak splácíte postupně

družstvu a obejdete se tak bez hypotéky. Do nabídky zařazuje družstevní byty stále více developerů a stavět začínají i města.

Z rozběhlých realizací je možno např. uvést, že je již dokončen družstevní projekt Park Milovice v Milovicích v okrese Nymburk. V projektu Klíčanka v Klecanech nedaleko Prahy jsou pak v nabídce poslední volné byty. Realizace dalšího projektu s názvem Oáza v centru byla zahájena v Liberci. Např. holding M&M Reality pak plánuje postavit družstevní byty napříč celou republikou.

A plány se objevují i na úrovni státu a měst. „Na říjnové konferenci E15 například ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová uvedla, že na jejím ministerstvu vzniká nová koncepce bydlení na období let 2021 až 2023, která se chystá více podpořit jiné formy bydlení než vlastnické. Jako populární formu vlastnictví označila právě družstevní bydlení, na něž chce ministerstvo klást velký důraz“. S dotacemi na družstevní byty počítá i návrh aktualizované koncepce rodinné politiky vznikající na ministerstvu práce a sociálních věcí.

Ani pražský magistrát nestojí stranou tohoto trendu. V roce 2020 byla zahájena stavba tří domů se 150 družstevními byty v Praze 13 přímo na městských pozemcích. Statutární město Zlín také schválilo svou koncepci dostupného družstevního bydlení. Presentace modelu města Jeseník **Příloha č.2 – Presentace - Jeseník.**

Do těchto družstev by měli vstupovat pouze lidé, kteří nevlastní jinou nemovitost, plánují v bytě dlouhodobě žít a vzdají se možnosti byt pronajímat. Tento způsob podpory bydlení tak cílí zejména na střední třídu, která nedosáhne na městské byty určené pro ekonomicky ohrožené skupiny, ale současně si při stávajících cenách bydlení nemůže dovolit pořídit byt na běžném trhu. Podmínky, za kterých je možno dosáhnout na družstevní bydlení, ovlivní město jako jeden ze zakládajících členů družstva.

Výstavbu plánují také v Brně, a to v rámci projektu Družstevní bydlení pro mladé, jehož koncepci schválili brněnští zastupitelé již v roce 2018. V lokalitě Kamenný vrch II by mělo vzniknout 150 družstevních bytů.

Dne 10.02.2021 projednal materiál na svém 10. zasedání Investiční výbor a přijal níže uvedené usnesení:

- 1) *Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru výstavby polyfunkčního objektu či objektů s převahou prostor pro bydlení v lokalitě ul. Dukelská a Vrchlického formou dostupného družstevního bydlení.*

*Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 1
Návrh byl přijat.*

Dne 15.02.2021 projednala materiál na svém 78. zasedání Rada města a přijala níže uvedené usnesení:

2306.

Rada města Jeseník konstatuje potřebu vytvářet podmínky pro vznik finančně dostupného bydlení v Jeseníku.

2307.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě Záměru projektu dostupného družstevního bydlení s participací města Jeseník, jehož navrhované základní parametry jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto usnesení.

2308.

Rada města ukládá Odboru investic a majetku předložit Záměr projektu dostupného družstevního bydlení s participací města Jeseník zastupitelstvu města.
