

ZÁPIS Č. 1/25 Z JEDNÁNÍ KOMISE ROZVOJE MĚSTA JILEMNICE
konaného dne 15. 01. 2024 od 15:30 hod.
v zasedací místnosti Města Jilemnice

Přítomni: MUDr. Jiří Kalenský, Ing. Petra Novotná, Petr Gabat, Ing. Petr Soudský, Ing. Aleš Kožnar, Ing. Josef Trojan, Jaroslav Poláček, Ing. Aleš Kožnar, Ing. Jakub Láška

Omluveni: Ing. Daniela Rejlová (MD), Ing. Josef Palas, Ing. Michal Drobník

Hosté: Mgr. Vojtěch Mečír

Průběh jednání:

1. Lokalita Buben, výsledky předběžné tržní konsultace.

1.1. Komise se zabývala výsledky předběžné tržní konsultace, které připravila pracovní skupina pro realizaci předběžné tržní konsultace ve složení Aleš Kožnar, Michal Drobník, Josef Trojan, Vojtěch Mečír, Jiří Kalenský, jmenovaná ZM 19. 06. 2024.

1.1.1. Předběžný zájem vyslovily 3 společnosti, Apollon Property a.s., LOUDA REALITY a.s. a FERI s.r.o. Poslední dvě jmenované předložili písemné připomínky k příloze číslo 2, „seznamu dotazů“. Písemné připomínky jsou uvedeny **v příloze číslo 1 tohoto zápisu.**

1.1.2. Zájem nemají K2 Invest s.r.o., PROGRESUS Group a.s. (vyjádřili obavu o koupěschopnost a poptávku v lokalitě), BAK stavební společnost, a.s., BDSO, a.s.

1.1.3. Společnosti Skanska a.s. a MBQ s.r.o. na výzvu nereagovaly.

1.2. Komise rozvoje odsouhlasila upravený **návrh** na vyhlášení veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement – JVA) na výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů v „lokalitě Buben“ v Jilemnici, viz **příloha číslo 2 tohoto zápisu.**

1.3. Komise odsouhlasila upravený návrh zadání architektonicko – urbanistické studie „Rozvojové území „Buben“ – Jilemnice, viz **příloha číslo 3 tohoto zápisu.**

1.4. Komise rozvoje doporučuje starostovi města

1.4.1. předat společnosti Deloitte Legal přílohy jednání komise výše uvedené

1.4.2. a požádat společnost Deloitte Legal na základě smlouvy o spolupráci o předložení textu na **vyhlášení veřejné soutěže** o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement – JVA) na výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů v „lokalitě Buben“ v Jilemnici,

1.4.2.1. včetně zadání architektonicko – urbanistická studie „Rozvojové území „Buben“ – Jilemnice a

1.4.2.2. předložení textu smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement – JVA) na výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů v „lokalitě Buben“ v Jilemnici.

1.4.3. Komise doporučuje starostovi města požádat společnost Deloitte Legal o takovou úpravu návrhu smlouvy, aby smlouva byla vymahatelná bez ohledu na změnu politických poměrů v orgánech města Jilemnice.

1.4.4. Komise rozvoje doporučuje zastupitelstvu města stanovit pro hodnotící komisi **veřejné soutěže** o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o společném podniku

(Joint venture agreement – JVA) na výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů v „lokalitě Buben“ v Jilemnici jmenovanou ZM následující hodnotící kritéria:

- 1.4.4.1. Architektonické ztvárnění území
 - 1.4.4.2. Konečná cena zasíťovaných pozemků pro kupující za metr čtvereční
 - 1.4.4.3. Smlouvy na prodeje pozemků budou obsahovat závazek kupujícího zahájit výstavbu do 24 měsíců pod podmínkou odstoupení od smlouvy kupní.
 - 1.4.4.4. Počet pozemků (včetně počtu metrů čtverečních) k dispozici městu Jilemnice
 - 1.4.4.5. Počet bytů (včetně počtu metrů čtverečních) k dispozici městu Jilemnice
2. Komise rozvoje vzala na vědomí obecně závaznou vyhlášku obce Mříčná týkající se daní z nemovitostí a nedoporučuje se jí inspirovat.
 3. Komise rozvoje vzala na vědomí informaci Oznámení o změnách v týmu BDSO.
 4. Komise vzala na vědomí informace publikované v médiích
 - 4.1. https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/pozemky-byty-dostupne-bydleni-obce.A250105_171024_ekonomika_ven_a
 - 4.2. <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-kauzy-firma-agrofertu-shodila-u-soudu-zvyseni-dane-muzeme-tratit-50-milionu-rika-mesto-267279>
 5. Různé
 - 5.1. Komise rozvoje projednávala návrhy na text vize města Jilemnice a předkládá následující varianty
 - 5.1.1. Jilemnice se stane nejlepším místem pro bydlení v Česku.

Jsme malé město na úpatí Krkonoš v blízkosti Jizerských hor a Českého ráje. Této mimořádně příznivé polohy využijeme k tomu, abychom vytvořili město, kde se bude dobře žít lidem všech generací a které bude vítat návštěvníky, kteří se k nám budou rádi vracet. Naší prioritou je bezpečnost a zdraví obyvatel města i návštěvníků.
 - 5.1.2. Jilemnice bude bezpečným a otevřeným místem pro bydlení v Česku.

Jsme malé město na úpatí Krkonoš v blízkosti Jizerských hor a Českého ráje. Této mimořádně příznivé polohy využijeme k tomu, abychom budovali město, kde se bude dobře žít lidem všech generací. Chceme cílenými kroky navyšovat počet obyvatel, proto budeme využívat příležitostí, které nám doba a okolní svět nabízí. Zároveň budeme pečovat o návštěvníky, kteří se k nám budou rádi opakovaně vracet. Naší prioritou je bezpečnost a zdraví všech obyvatel i návštěvníků města.
 - 5.1.3. Jilemnice – chytré a zdravé lidské město.
 6. Komise rozvoje vzala na vědomí informace o připravovaných studiích týkajících se nemotorové dopravy a žádá radu města o upřesnění, zda se má komise touto problematikou zabývat, aby byla vyloučena multiplicita řešení.
 7. Komise rozvoje vzala na vědomí informaci, že naučné stezky budou připravovány ve spolupráci s ředitelem SD Jilm Petrem Holcem.
 8. Předběžný program příštího jednání
 - 8.1. Nebyl stanoven.

1. DOPORUČENÍ RADĚ MĚSTA (ZASTUPITELSTVU MĚSTA)

1. Komise rozvoje doporučuje zastupitelstvu města stanovit pro hodnotící komisi veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement – JVA) na výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů v „lokalitě Buben“ v Jilemnici jmenovanou ZM následující hodnotící kritéria:
 - a. Architektonické ztvárnění území
 - b. Konečná cena zasíťovaných pozemků pro kupující za metr čtvereční
 - c. Smlouvy na prodeje pozemků budou obsahovat závazek kupujícího zahájit výstavbu do 24 měsíců pod podmínkou odstoupení od smlouvy kupní.
 - d. Počet pozemků (včetně počtu metrů čtverečních) k dispozici městu Jilemnice
 - e. Počet bytů (včetně počtu metrů čtverečních) k dispozici městu Jilemnice

2. PODNĚTY PRO MĚSTSKÝ ÚŘAD

2. 1. Podněty starostovi města

1. Komise rozvoje doporučuje starostovi města
 - 1.1. předat společnosti Deloitte Legal přílohy jednání komise výše uvedené
 - 1.2. a požádat společnost Deloitte Legal na základě smlouvy o spolupráci o předložení textu na **vyhlášení veřejné soutěže** o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement – JVA) na výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů v „lokalitě Buben“ v Jilemnici,
 - 1.2.1. včetně zadání architektonicko – urbanistická studie „Rozvojové území „Buben“ – Jilemnice a
 - 1.2.2. předložení textu smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement – JVA) na výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů v „lokalitě Buben“ v Jilemnici.
 - 1.3. Komise doporučuje starostovi města požádat společnost Deloitte Legal o takovou úpravu návrhu smlouvy, aby smlouva byla vymahatelná bez ohledu na změnu politických poměrů v orgánech města Jilemnice.

2. 2. Podněty místostarostovi města

2. 3. Podněty tajemníkovi MěÚ

2. 4. Podněty příslušnému odboru MěÚ

3. OSTATNÍ

4. ÚKOLY

Příští jednání komise rozvoje města se uskuteční 26. 02. 2024 od 15:30 hod.
v zasedací místnosti Města Jilemnice.

Datum vyhotovení zápisu: 20. 01. 2025

Zapsal: Ing. Jakub Láška

Jiří Kalenský

Příloha č. 1 – seznam dotazů

1. K principům spolupráce

- Je pro vás akceptovatelný předestřený základní princip fungování společného podniku ve formě společné obchodní společnosti s Městem se vzájemně vydefinovanými odpovědnostmi za splnění cílů společného podniku v rámci akcionářské dohody?
- Jaké parametry ve společném podniku byste případně změnili a jak?

LR: Z hlediska pružnějšího a efektivnějšího fungování by nám přišlo lepší **dohodnout parametry rozdělení zisku** (respektive toho co získá město) **hned na začátku** dle schválené studie celého území a dále **nechat řízení společnosti hlavně na developerovi**.

FERI: Nad rámec popsaných nákladů spojených s realizací záměru, které by tvořily náš podíl, bychom chtěli **ocenit i Know-how naší společnosti**, které by bylo vloženo formou nepeněžitěho vkladu **na základě znaleckého posudku**.

- Pokud byste preferovali jinou variantu právního základu spolupráce, která by naplnila cíle Města, uveďte prosím její základní parametry.

LR Možnosti je **kombinace budoucích kupních smluv a plánovací smlouvy** kde se jasně vydefinuje co musí investor udělat a co za to město získá. Jde o podobný princip jako výše uvedené, ale s tím, že **projektová společnost je čistě v rukou developera**. Umíme si představit obě varianty.

2. Nakládání s výnosy

- Výnos ze společného podniku je uvažován ve formě prodeje jednotlivých zasíťovaných parcel koncovým uživatelům, případně je alternativou i výstavba samotných rodinných domů a jejich následný prodej. Pozemky pro bytové domy se vzhledem k velikosti území budou prodávat ve více etapách. Alternativou je i výstavba samotných bytových domů a následný prodej jednotlivých bytů. Jaké řešení je z Vašeho pohledu optimální?

LR: Z našeho pohledu je ideální **řešit celé území s jedním developerem**, a to je i varianta o kterou bychom měli případně zájem.

FERI: Jako optimální vnímáme **kombinaci jak prodeje zasíťovaných pozemků, tak prodeje hotových rodinných/bytových domů**. Strategie prodeje, respektive počet prodávaných pozemků a počet rodinných/bytových domů by vznikala společně s vytvářením architektonického konceptu a architektonické studie viz. harmonogram níže. Společně s dokončením architektonické studie **by byla výstupem i strategie etapizace prodeje a výstavby**.

- Začátek prodeje pozemků se odhaduje na 2. čtvrtletí roku 2026. Považujete takovýto harmonogram za proveditelný vzhledem k tomu, že je potřeba do té doby založit společný podnik a získat nezbytná povolení?

LR: Pokud bude vůle i na straně města a státní správy **tak ano**.

3. K finančním parametrům

- V rámci předběžného odhadu uvažujeme návratnost projektu pro partnera ve výši cca 15 % IRR (vnitřní výnosové procento). Je z Vašeho pohledu takto nastavený projekt akceptovatelný? Jaký jiný parametr považujete za důležitý?

LR Záleží samozřejmě **z jaké částky se onen % výnos kalkuluje** a jaké další příjmy z SPV směrem k developerovi budou akceptovatelné.

- Zisk ze společného podniku se dělí v poměru vložených prostředků, a tedy podílu ve společném podniku. Souhlasíte s tímto nastavením?

Vyhlášení veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku
ve smyslu ust. § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**na uzavření smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement – JVA) na
výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů**

v „lokalitě Buben“ v Jilemnici

(dále též „soutěž“)

Článek 1 **Vyhlašovatel soutěže**

1.1 Vyhlašovatel veřejné soutěže: Město Jilemnice

Sídlo:

IČ:

Zapsaná v:

Datum vyhlášení veřejné soutěže:

Lhůta pro podání nabídek:

Lhůta pro oznámení vybrané nabídky:

1.2 Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement – JVA) na výstavbu infrastruktury pro výstavbu bytových a rodinných domů v lokalitě „Buben“ v Jilemnici

1.3 Organizátorem soutěže je vyhlašovatel.

1.4 Soutěž se vyhlašuje písemným obeláním nejméně 3 a nejvíce 5 účastníků.

Článek 1 **Předmět soutěže**

2.1 Předmětem soutěže je vybrání nejvhodnějšího partnera a uzavření smlouvy o společném podniku (Joint venture agreement),

**2.1.1 do něhož Vyhlašovatel vloží pozemky [p.č. 106/3, p.č. 106/4, p.č. 106/5, p.č. 106/7, p.č. 106/8, p.č. 106/9, p.č. 1723/2, p.č. 1723/7, p.č. 1723/8, p.č. 1723/39, p.č. 1723/40, p.č. 1723/41, p.č. 1723/42 a p.č. 1723/43, vše v k.ú. Jilemnice,](#)
a to na základě**

2.1.2 předloženého návrhu na celkového řešení zastavované plochy (zastavovací studie), včetně napojení na městskou infrastrukturu dle zadávacích podmínek, které tvoří přílohu č.... tohoto dokumentu.

Naformátováno: Písmo: (výchozí) +Nadpisy (Calibri Light), 13 b., Barva písma: Automatická

Naformátováno: Písmo: 13 b.

- 2.1.4 závazku budoucího partnera provést projektové práce od územní studie, přes projekt pro územní rozhodnutí či případné stavební povolení až po realizační dokumentaci pro infrastrukturu (komunikace, síť, zeleň)
- 2.1.5 závazku budoucího partnera spolupracovat s určenými zástupci vyhlášovatele při práci na projektové dokumentaci, která musí být určenými zástupci vyhlášovatele schválena
- 2.1.6 závazku budoucího partnera získat územní rozhodnutí nejpozději do 24 měsíců od uzavření smlouvy o společném podniku
- 2.1.7 závazku budoucího partnera vybudovat infrastrukturu dle platného územního rozhodnutí, popřípadě stavebního povolení (komunikace, síť včetně přeložek, zeleň) nejpozději do 12 měsíců od vydání příslušného povolení
- 2.1.8 závazku budoucího partnera předat vybudovanou infrastrukturu vyhlášovatel, případně správci sítě nejpozději do 6 měsíců od kolaudace příslušné infrastruktury
- 2.1.9 stanovení hodnoty vložených pozemků budoucím smluvním partnerem (město bude mít vypracovaný vlastní znalecký posudek pro porovnání)
- 2.1.10 závazku budoucího partnera předat Vyhlášovatel do jeho vlastnictví nejméně 10 pozemků pro výstavbu rodinných domů a 1 pozemku pro výstavbu bytového domu o minimální hrubé podlažní plošem².

Článek 3

Kritéria soutěže

- 3.1 Vyhlášovatel soutěže si vyhrazuje oprávnění k výběru jednoho návrhu, aniž by byl stanoven způsob výběru takových návrhů.
- 3.2 Vítězem soutěže se stane jeden z účastníků soutěže, jehož návrh bude vyhlášovatel nejlépe vyhovovat.
- 3.4 Vyhlášovatel soutěže si vyhrazuje právo odmítnout kterýkoli z návrhů účastníků soutěže.

Článek 4

Účastník soutěže

- 4.1 Soutěže se mohou účastnit uchazeči při splnění základních a profesních kritérií. Splnění základních kritérií prokáže navrhovatel předložením čestného prohlášení.
 - 4.1.1 Způsobilým není dodavatel, který
 - a. byl v zemi svého sídla v posledních 5 letech před zahájením zadávacího řízení pravomocně odsouzen pro trestný čin uvedený v příloze č. 3 k zákonu 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, nebo obdobný trestný čin podle právního řádu země sídla dodavatele; k zahlázeným odsouzením se nepřihlíží,
 - b. má v České republice nebo v zemi svého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek,

- c. má v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění,
 - d. má v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
 - e. je v likvidaci, proti němuž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, vůči němuž byla nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu nebo v obdobné situaci podle právního řádu země sídla dodavatele,
 - f. má vůči vyhlášovateli jakékoliv neuhrazené závazky po splatnosti.
- 4.1.2 Profesionální kritéria splňuje navrhovatel, který je fyzickou nebo právnickou osobou a který má příslušné oprávnění k činnosti. Splnění profesních kritérií prokáže navrhovatel, který předloží:
- a. výpis z obchodního rejstříku, pokud je v něm zapsán, či výpis z jiné obdobné evidence, pokud je v ní zapsán;
 - b. doklad o oprávnění k podnikání podle zvláštních právních předpisů v rozsahu nezbytném dle předchozího bodu, zejména doklad prokazující příslušné živnostenské oprávnění či licenci.
 - c. reference osoby či společnosti, která se bude podílet na realizaci záměru společného podniku, — prokazující zkušenosti v oblasti rezidenčního developmentu a zároveň splňující níže uvedená kritéria:
 - Praxe v oboru tj. v oblasti developmentu min. ~~5 let~~ 3 roky
 - Zkušenost s řízením projektů - 2 referenční projekty o min. kapacitě ~~100~~ 50 bytů a investičním objemu ~~300-150~~ mil. Kč
 - Zkušenost s řízením projektu obdobného charakteru tj. s tvorbou urbanistického a koncepčního řešení území o min. ploše ~~2~~ 0,500 ha a více.
- 4.1.3 Vyhlášovatel si vyhrazuje právo uvedené skutečnosti ověřit.
- 4.1.4 Při nesplnění některého z výše uvedených kvalifikačních předpokladů bude návrh navrhovatele vyřazen.
- 4.1.5 Doklady, které je navrhovatel povinen předložit k prokázání splnění podmínek účasti v soutěži, musejí být předloženy v originále, v úředně ověřené kopii nebo v prosté kopii s tím, že vyhlášovatel je oprávněn za účelem prověření pravosti dokumentů předložených v prosté kopii požadovat předložení originálu či úředně ověřené kopie jako podmínku pro uzavření nájemní smlouvy s navrhovatelem.
- 4.1.6 Výpis z obchodního rejstříku (případně jiné evidence, v níž je navrhovatel zapsán) nesmí být k poslednímu dni, k němuž má být prokázáno splnění podmínek účasti v soutěži, starší 90 kalendářních dnů.
- 4.1.7 V případech, kdy navrhovatel v rámci prokázání splnění podmínek účasti v soutěži předkládá čestné prohlášení, musí toto prohlášení obsahovat požadované údaje, z obsahu čestného prohlášení musí být jednoznačně zřejmé potvrzení skutečnosti, jež má být prokázána, a musí být podepsáno statutárním orgánem navrhovatele; v případě podpisu jinou osobou

Naformátováno: přeškrtnuté

Naformátováno: přeškrtnuté

Naformátováno: přeškrtnuté

oprávněnou jednat jménem či za navrhovatele musí být originál nebo úředně ověřená kopie zmocnění této osoby součástí dokladů, kterými navrhovatel prokazuje splnění podmínek účasti v soutěži

4.2 Účastníkem soutěže se stává uchazeč, který splňuje veškeré stanovené předpoklady.

4.3 Vybraný uchazeč nemá nárok na náhradu nákladů spojených s jeho účastí na této soutěži. Další tři (neúspěšní) uchazeči mají nárok na náhradu nákladů spojených s jeho účastí na této soutěži maximálně do výše 175.000 Kč.

Článek 5

Návrh

5.1 Návrh do soutěže se podává písemně prostřednictvím datové schránky vyhlášovatele: g2nbdtx

5.2 Návrh musí obsahovat:

a) prohlášení účastníka o plném a bezvýhradném přijetí těchto soutěžních podmínek

b) účastníkem podepsaný návrh smlouvy mezi ním a vyhlášovatelem; vyhlášovatel si vyhrazuje právo jednat s vítězným ~~-(i)~~ uchazečem ~~-(i)~~ o konečné podobě smlouvy;

c) jméno a příjmení účastníka, IČ, označení a adresu sídla exekutorského úřadu.

d) zastavovací studii dle zadávacích podmínek

e) ~~předpokládaný~~ předpokládaný harmonogram projektu

Článek 6

Termín a způsob podávání návrhů

6.1 Návrhy do soutěže je možno zasílat počínaje dnem jejího vyhlášení Návrh musí být označen názvem: „Obchodní veřejná soutěž – Buben“.

6.2 Uzávěrka soutěže je dne xx. xx. 20xx v xx:xx hod; k návrhům došlým po tomto čase již nebude v soutěži přihlíženo. Dobou přijetí je míněno: čas doručení návrhu

Článek 7

Soutěžní komise

7.1 Vyhlášovatel jmenuje ~~tříčlennou~~ pětičlennou soutěžní komisi a jednoho náhradníka za členy komise. Členové komise budou vybráni ze zástupců vyhlášovatele. Každý takto zvolený člen komise je povinen prohlásit, že je nestranný vůči účastníkům soutěže a zaváže se odstoupit z členství v komisi pro případ, že zjistí jakoukoli kolizi zájmů, resp. vztah k jakémukoli účastníkovi soutěže. Takto zvolená komise bude pověřena kontrolou úplnosti návrhů, splnění podmínek soutěže a porovnáním jednotlivých návrhů.

7.2 Komise sama zkontroluje, zda jednotlivé návrhy splňují veškeré těmito soutěžními podmínkami předepsané náležitosti.

7.3 Komise porovná všechny podané návrhy, a to včetně posouzení naplnění všech soutěžních podmínek, a vybere z nich jeden či více nejvhodnějších.

~~9.3.7. 4~~ Předseda komise nejpozději druhý den do 14 dnů od uzávěrky soutěže veřejně vyhlásí, který/é návrh/-y jsou pro vyhlášovatele nejlépe vyhovující a kdo je vítězem soutěže.

7.5 Veškeré podklady z jednání komise budou uloženy u předsedy komise, kterého si členové ze svého středu zvolí. Tyto dokumenty budou po skončení soutěže archivovány u vyhlášovatele, včetně veškerých došlých návrhů, tedy i těch, které nesplnily podmínky soutěže.

7.6 Komise je ve své činnosti vázána výlučně těmito soutěžními podmínkami a platným právem.

7.7. Komise má právo přizvat si k jednání komise odborné poradce z oblasti urbanismu.

7.5-7 Členové komise nemají nárok na odměnu.

Článek 8 Veřejnost soutěže

8.1 Veřejnost soutěže je zajištěna **obesláním**, jejím veřejným vyhlášením, právem účasti v soutěži každé osoby, která splňuje podmínky uvedené pod bodem 4

Článek 9 Vyhlášení vítězného návrhu

9.1 Vyhlášovatel vybere nejvhodnější z nabídek a oznámí její přijetí způsobem a ve lhůtě, které jsou určeny v podmínkách soutěže.

~~9.2 Komise porovná všechny podané návrhy, a to včetně posouzení naplnění všech soutěžních podmínek, a vybere z nich jeden či více nejvhodnějších.~~

~~9.3 Předseda komise nejpozději druhý den od uzávěrky soutěže veřejně vyhlásí, který/é návrh/-y jsou pro vyhlášovatele nejlépe vyhovující a kdo je vítězem soutěže.~~

9.4 Vyhlášovatel seznámí písemně prostřednictvím datové schránky, nejpozději do deseti čtyřicetipěti (40 45) dnů od uzávěrky soutěže, její účastníky s tím, zda jejich návrh byl vybrán či odmítnut.

9.5 Není-li v podmínkách soutěže stanoven způsob výběru nabídky, je vyhlášovatel oprávněn vybrat nabídku, která mu nejlépe vyhovuje.

Článek 10

Uzavření smlouvy

- 10.1 V případě, že vyhlášovatel přijme návrh vítěze soutěže, zašle mu nejpozději do ~~deseti čtyřicetipěti~~ (10 45) dnů ode dne vyhlášení výsledků soutěže návrh Smlouvy o společném podniku „Lokalita Buben“.
- 10.2 Smlouva o společném podniku „Lokalita Buben“ nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.

Článek 11

Neuzavření – odstoupení od smlouvy

- 11.1 Vyhlášovatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že vítěz soutěže nepřevezme oznámení vyhlášovatele o přijetí nabídky účastníka či pro porušení podmínek, s nimiž smlouva či soutěžní podmínky toto právo spojují, a to do deseti (10) dnů ode dne doručení oznámení do datové schránky účastníka.
- 11.2 Pokud z jakéhokoliv důvodu nedojde k naplnění smlouvy s vítězem soutěže, jehož návrh byl přijat, popř. vyhlášovatel v souladu s uzavřenou smlouvou využije právo od této smlouvy pro její neplnění ze strany vítěze soutěže odstoupit a ten tak soutěž zmaří, vyhrazuje si vyhlášovatel právo využít výsledků této soutěže a nabídnout uzavření smlouvy ostatním účastníkům, kteří v soutěži nezmáhali, popř. vyhlásí novou soutěž.

Článek 12

Závěrečná ustanovení

- 12.1 Vyhlášovatel si výslovně vyhrazuje právo odmítnout všechny nabízené návrhy, soutěž zrušit či změnit její podmínky. Oznámení o zrušení obchodní veřejné soutěže či změně soutěžních podmínek bude oznámeno způsobem, jakým byla tato soutěž vyhlášena, a při změně musí mít za následek přiměřené prodloužení data uzávěrky, přičemž již známým konkrétním zájemcům o účast v soutěži bude změna oznámena prostřednictvím datové schránky.

V Jilemnici

Příloha:

Smlouva o společném podniku „Lokalita Buben“

[Zadávací podmínky „Lokalita Buben“ Jilemnice](#)

Naformátováno: Písmo: (výchozí) +Nadpisy (Calibri Light), 13 b.

Naformátováno: Písmo: (výchozí) +Nadpisy (Calibri Light), 13 b.

Naformátováno: Písmo: (výchozí) +Nadpisy (Calibri Light), 13 b.

Rozvojové území „Buben“ - Jilemnice

Architektonicko – urbanistická studie – ZADÁNÍ

A. Úvod

Cílem tohoto zadání a podmínek ze strany obce a investora je zajistit kvalitní urbanisticko-architektonický rozvoj Jilemnice vč. optimálního řešení funkčního mixu, kvality budov a zejména kvality veřejných prostranství vč. všech souvisejících návazností (technická i krajinná infrastruktura apod.).

Rozvojové území „Buben“ se nachází v zastavitelných plochách v západní části města Jilemnice. Celková plocha řešeného území je 63 tis. m². Z celé plochy vlastní Město Jilemnice 84 % a na získání zbytku do vlastnictví města se již pracuje. Celé území je určeno k zástavbě územním plánem, ve kterém jsou řešené plochy označeny jako R7, R8, R9 a R10.

Hlavním cílem je jednoduchá a zároveň poutavá architektura, která se vymezí vůči projektům v sousedství a bude odpovídat poptávce v daném místě.

B. Vymezení území

Předmětné území



Jedná se o rozvojovou plochu na pozemcích p.č. 106/3, p.č. 106/4, p.č. 106/5, p.č. 106/7, p.č. 106/8, p.č. 106/9, p.č. 1723/2, p.č. 1723/7, p.č. 1723/8, p.č. 1723/39, p.č. 1723/40, p.č. 1723/41, p.č. 1723/42 a p.č. 1723/43, vše v k.ú. Jilemnice.

Popis rozvojového území Buben včetně prostorové regulace dané územním plánem:

Území nezastavěné, jeho plochu tvoří většinou travní porosty. Území je svažité východním směrem, na okraji porostlé vzrostlou zelení.

~~Plocha R7 – 4,6 tis. m², živnostenská plocha, přízemní objekty max. výšky 6 m.~~

Plocha R8 – 19 tis. m², nízkopodlažní obytná zástavba, výška objektů max. 2NP (nebo 1NP + podkroví). Min. velikost pozemku 800 m² (samostatné domky), 200 m² (skupinové domky).

Plocha R9 – 20 tis. m², obytné území, výška objektů max. 3NP (nebo 2NP + podkroví). Parkování residentů min. z 50 % pod objekty. Hustota zástavby max. 50 %.

Plocha R10 – 17 tis. m², obytné území venkovského charakteru, výška objektů max. 1NP + podkroví. Min. velikost pozemku 1200 m². Střechy o spádu 35-45 stupňů (pokud bude podkroví).

Podrobné regulativy a podmínky budou naplněny dle platného územního plánu města Jilemnice po změně č.4 ~~z data srpen 2022~~.

K naplnění cíle bude nezbytné komplexně vyřešit celou lokalitu, získat územní rozhodnutí a vybudovat komunikace a technickou infrastrukturu. Rozsah území umožňuje etapizaci v budování infrastruktury i obytných budov.

C. Zásady objemového a architektonického řešení

Výsledkem návrhu má být primárně rezidenční komplex s doplňujícími funkcemi s produktem v oblasti dostupného segmentu bydlení, umístěný do již zavedené lokality navazující na centrální části města. Produkt by měl reagovat na okolní zástavbu a současně reflektovat lokalitu, cílovou skupinu a vývoj trhu tak, aby s ním byl investor obchodně úspěšný.

Záměrem je dosažení maximální kapacity HPP optimálně rozložené do plochy jednotlivých funkcí dle výše uvedených ploch územního plánu („zóny“) pro jednotlivé typy objektů. Jednotlivé zóny by měly být navrženy vždy jako samostatně funkční a realizovatelné nezávisle na dalších funkčních zónách.

Obecné požadavky rezidenční bydlení

- Koncepční spořádání
 - V maximální možné míře respektovat zóny pro umístění jednotlivých objektů vč. vzájemných vazeb jako jsou odstupové vzdálenosti, důraz na intimitu (zejména zahrad RD) a další vazby
 - Bytové domy navrhovat převážně jako deskové objekty min. o 2 vchodech
 - Viladomy navrhovat jako nízkopodlažní solitérní objekty

- Řadové rodinné domy navrhovat o maximálním počtu 4 domů na jednu sekci (max. 4 domy vedle sebe), poté umístit další sekci domů.
 - Každý objekt s číslem popisným bude naprosto autonomní, bez napojení na ostatní objekty, respektive technologie v jiných objektech (mimo blokovou kotelnu ev. výměníkovou stanici a distribuční trafostanici)
 - Trafostanice přednostně řešit jako venkovní samostatné objekty
 - Přednostně se komunikace budou navrhovat jako veřejné
 - Osvětlení veřejných komunikací je veřejné a bude umístěno na pozemcích převáděných obci
 - Chodníky budou navrhovány v optimalizované dimenzi v lehce udržovatelné dlažbě, adekvátní výši standartu projektu, vozovky přednostně v živici (standard nutno projednat s obcí, aby infrastrukturu následně převzala)
 - Venkovní prostory a vnitřní dispozice objektů budou navrženy s ohledem na respektování předpokládaných budoucích majetko-právních vztahů
 - Parkování musí být umístěno na vlastním pozemku a uliční parkování pro návštěvy omezeno v maximální možné míře.
- Osazení budov do terénu
 - světová orientace domů – zajistit maximální osvit pro obytné místnosti, obývací pokoje v maximální míře orientovat na J, JV nebo JZ.
 - optimalizace, resp. maximální efektivita příjezdových a obslužných komunikací
 - optimalizace nákladů na venkovní plochy – balkony, lodžie (v pozici nad sebou)
 - urbanismus a umístění bytových domů by se mělo taktéž vymezit vůči stávající zástavbě rodinných domů
- Řešení Bytových domů a Viladomů
 - budova musí umožňovat efektivní a variabilní dispoziční řešení jednotlivých podlaží
 - proporce bytových domů a viladomů musí v budoucnu umožnit efektivní uspořádání bytů s min. efektivitou 73 % ČPP vůči HPP (hrubá podlažní plocha)
 - pracovat s výhledy z budoucích bytů, především z obývacích pokojů ve vazbě na okolí – zásada „vidět ven a nebýt viděn“
 - U obytných souborů stanoviště pro odpadní nádoby tuhého komunálního odpadu (TKO) budou umístěny přednostně mimo objekty v dostatečné vzdálenosti od oken obytných místností, pohledově odcloněny
 - U obytných souborů budou mít všechny bytové jednotky balkon, lodžii, nebo terasu, a to i ve zvýšeném 1.NP (s úrovní podlahy 1500 mm nad nejvyšším bodem přilehlého terénu) s výjimkou nižších úrovní, u kterých jsou podle situace preferovány předzahrádky ev. části pozemků přiléhající a patřící k bytové jednotce v 1. nadzemní podlaží. Tyto předzahrádky budou navrhovány s ohledem na užitnost a zabezpečení soukromí.
- Polyfunkční domy

- Vstupy do bytového objektu bydlení musí být oddělené se samostatným vstupem mimo vstupy do komerčních prostor. Požadavkem investora je úplné majetkové oddělení budovy bydlení od komerce.
- V přízemí případně zvýšeném přízemí budou umístěny prostory pro obchod a služby.
- Proporce objektů musí umožňovat flexibilitu dělení prostor
- Velikosti výloh komerčních prostor v parteru budou navrženy flexibilně z důvodu potenciální možnosti dělitelnosti případně slučování prostor.
- Řadový dům
 - Preferujeme umístění a návrh dvou typů řadových domů o velikosti:
 - Užitná plocha domu 4 + 1; cca 110 -120 m², pozemek 250 – 350 m²
 - Užitná plocha domu 5 + 1; cca 130 – 140 m², pozemek 250 – 350 m²
 - Procentuální zastoupení obou typů domů by mělo být cca 50 % na 50 %.
 - U rodinných domů prostor pro nádobu TKO řešit s ohledem na vizuální odclonění v rámci oplocení a pozemku rodinného domu
 - Domy by měly disponovat 1 garážovým stáním a 1 parkovacím stáním před garáží
- Dvojdomy
 - V rámci projektu je záměrem investora umístit v obytném souboru i dvojdomy, které by svým charakterem a velikostí nabídly vyšší standard bydlení. Vyššího standardu by mělo být dosaženo zejména velikostí a uspořádáním domu a většího pozemku, který k domu náleží.
 - Užitná plocha cca 135 – 150 m², pozemek 350 – 450 m²
 - Domy by měly disponovat 1 garážovým stáním a 1 parkovacím stáním na pozemku
 - Část pozemků by měli umožnit potenciální přeměnu dvojdomů na 3 řadové domy
- Solitérní domy
 - V rámci projektu je záměrem investora umístit v obytném souboru solitérní domy primárně ve funkční zóně R10
 - Užitná plocha cca 150 – 250 m², pozemek min. 800 m² v ploše R8 a 1200 m² v ploše R10.
 - Domy by měly disponovat 1 garážovým stáním a 1 parkovacím stáním na pozemku

D. Požadavky města na území

Charakter území

Území je součástí města, která se nachází na prahu přerodu z vesnice v malé město. Je klíčové, aby tomu odpovídal charakter zástavby. Urbanisticko-architektonické řešení obytného souboru ponese charakter malého města. Nevhodné je řešení formou soudobého sídliště známého z rezidenčních částí velkých měst či čistě venkovská zástavba. Individuální bydlení bude doplněno odpovídající formou bytových domů (drobnějšího měřítka) a dalších funkcí tak, aby byl dosažen tento „maloměstský charakter“.

Širší vztahy a návaznosti, kvalita řešení

Území se přirozeně zapojí do okolní struktury (organismu) obce a krajiny, podpoří prostupnost a urbanisticko-architektonicko-krajinářské návaznosti na tento kontext. Bude kladen důraz na nejvyšší kvalitu takového řešení. Tou se nemyslí jen řešení samotných budov, ale zejména urbanismu, veřejných prostranství a mixu služeb tak, aby development poskytl městu a obyvatelům přidanou hodnotu, doplnilo chybějící potřeby a zároveň nepřinášelo nové problémy. Nová zástavba vytvoří přirozený přechod středněpodlažní zástavby směrem k nízkopodlažním domům.

Struktura Území, prostupnost a systém veřejných prostranství

Území je možné řešit formou blokové a solitérní zástavby. Blokovou zástavbou zde není nutně myšlen klasický „městský činžovní blok“, ale jasně vymezené samostatně fungující celky s rozlišením užívání a přístupnosti. Klíčová je hierarchizace veřejných, poloveřejných, polosoukromých a soukromých prostranství.

V návrhu budou jasně vydefinované veřejné a poloveřejné plochy (ulice, parky, náměstí, hřiště apod.), které budou předány do vlastnictví a správy obce. Dále budou vymezeny polosoukromé a soukromé plochy, jejich charakter a způsob jejich oddělení (v souladu s ÚP a dalšími regulativy obce). Členění bloků a solitérní zástavby bude svým měřítkem odpovídat zmíněnému maloměstskému charakteru.

Z urbanistického hlediska je důležité zajistit odpovídající prostupnost Územím (vč. drobného měřítka, tj. vyšší frekvence propojek pro pěší i cyklisty) a to ve všech logických směrech.

Oblast nebude vytvářet komunikační bariéru. Síť veřejných prostranství bude založena tak, aby přirozeně navázala na okolní kontext.

Podrobnější regulace:

- Bloky mohou být tvořeny objekty hromadného i individuálního bydlení i objekty s dalšími funkcemi vč. multifunkčních objektů.

- Návrh zajistí pěší a cyklistickou prostupnost Územím v minimálním intervalu každých 200 m (jak v SZ–JV, tak v S–J a S–SV směru).
- Dvory/vnitrobloky mohou být veřejné, poloveřejné, polosoukromé či soukromé. Preferuje se možnost společného užívání (min. polosoukromého charakteru) větší části vnitrobloků. Sloužit by měly jako pobytová místa s charakterem např. parku, zahrady, hřiště, průchodu apod.
- Tvary střech mohou být libovolné. Preferují se „užitné“ střechy, tj. využití jako pobytové terasy, jako zelené střechy (extenzivní / intenzivní), pro fotovoltaiku apod. V ploše R10 musejí mít střechy v případě obytného podkroví sklon 35-45°.

Veřejná prostranství

Nad rámec základní uliční sítě budou v Území navrženy a realizovány plochy veřejných prostranství (pro náměstí, parky, hřiště apod.) o výměře min. 500 m² na každý 1 hektar pozemků. Min. 50 % z celkové plochy těchto prostranství bude tvořit zeleň na rostlém terénu s převládajícím zastoupením stromů. Tato veřejná prostranství budou přístupná bez omezení (vyjma běžného důvodného časového omezení užívání např. u hřišť) a budou předána městu do vlastnictví (důležitá je kompaktnost a udržitelnost prostranství, město nepřevezme příliš členěné špatně udržitelné plochy). Umístění, členění a podoba veřejných prostranství vyjde z celkové urbanistické koncepce s důrazem na nejvyšší kvalitu a funkčnost jak z lokálního, tak celooobecního pohledu.

Požadovány jsou takové typy veřejných prostranství, které v lokalitě chybí – např. parkové náměstí, hřiště, (liniový) park, promenáda, zahrada ad. S ohledem na blízkost rekreační krajiny přírodnějšího typu není cílem v Území replikovat stejný charakter. Navržená veřejná prostranství však na rekreační území navážou a poskytnou tak příjemný přístup rezidentům Území i dalším obyvatelům Jilemnice.

Smyslem návrhu veřejných prostranství je zajistit vedle dobré prostupnosti zejména další klíčové veřejnoprostorové funkce – poskytnout kvalitní pobytové a rekreační plochy, zvýšit procento zeleně v Území, podpořit interakci a setkávání mezi občany, zajistit prostor pro hru dětí a teenagerů, poskytnout zázemí pro místní komunitní aktivity a akce i místa k využití vhodnými službami (např. předzahrádky kaváren a restaurací). Tomu bude odpovídat jejich vybavenost (např. altán, veřejné WC, piknikové stoly, pítka, hřiště na volejbal, pétanque, návaznost služeb – kavárna, restaurace apod.) myslící na všechny generace. Vybavenost pro děti a teenagery (např. herní prvky, workout) bude navržena jako integrální a synergická součást veřejných prostranství s odpovídajícím architektonickým řešením, tj. ne jako vyčleněné „ohrádky“ umělého prostředí. Důraz bude kladen na propojování generací a na multifunkčnost (příklad: někde může být použit mobiliář, který bude sloužit i pro parkour).

Podrobnější regulace:

- Ulice budou navrženy dle kapacity a charakteru buď s odděleným, nebo společným dopravním prostorem pro pěší, cyklisty a příp. motorovou dopravu. Všechny ulice umožní bezpečný pohyb jak pěších, tak cyklistů. Při návrhu ulic bude kladen důraz na celkovou kvalitu prostředí, tj. i ozelenění, pobytovou kvalitu (láká k procházení a zastavení se) ad. Podstatné je zachování lidského měřítka.
- V případě zklidněného společného dopravního prostoru (např. obytná zóna) bude návrh tohoto prostoru řešen tak, aby zajistil (evokoval) přednost pěších a cyklistů před motorovou dopravou a zpomalil motorovou dopravu na adekvátní rychlost.
- Křížení ulic má místotvorný potenciál – doporučuje se jej v některých případech využít pro vytvoření charakteristického, příjemně neformálního pobytového prostranství např. umístěním solitérního stromu, pobytového mobiliáře, drobných architektonických prvků či výtvarného díla.
- Minimální plocha vybavenosti pro děti („dětských hřišť“) bude 1500 m², tato plocha bude rozdělena do min. dvou ohnisek v Území. Minimální plocha vybavenosti pro teenagery bude 500 m² (např. workout, parkour). Tyto plochy se započítávají do povinného rozsahu ploch veřejných prostranství, pokud splňují ostatní podmínky

Charakter a náplň rozvíjené lokality

Cílem je vytvořit různé typologie zástavby a vhodný mix funkcí, vybavenosti a služeb pro různé cílové skupiny, tedy zajistit zdravý sociální mix a dlouhodobou společenskou udržitelnost. Vedle bydlení (zejména dostupného) je v oblasti poptávka veřejnosti po zdravotní péči, různých druzích péče o seniory, kapacitách v mateřských školách, obchodech a službách (kavárna, restaurace, drogistické zboží, obchody s levnějším textilem apod.). Nová čtvrť nabídne „živý parter“, který synergicky naváže na přiléhající veřejná prostranství.

Podrobnější regulace:

- Součástí projektu budou prostory pro obchod a služby. Maximální velikost 1 provozovny/obchodu je 1 200 m² HPP. Minimálně část služeb a obchodů bude řešena formou „živého parteru“, tj. prostory v úrovni ulice přístupnými přímo z venkovních veřejných prostranství (zejména v místech přiléhajících k návštěvnickým cílům).
- V Území může být dále zastoupena drobná sportovní a kulturní vybavenost a administrativa.

- V Území nebude navržen hotel, ubytovna ani žádné jiné zařízení pro poskytování krátkodobého ubytování.

Požadavky na dopravní infrastrukturu

V lokalitě bude zajištěna kompletní dopravní obslužnost. Klíčové je vytvořit kvalitní (tj. bezpečnou, příjemnou apod.) pěší a cyklistickou prostupnost Územím a omezit negativní vliv individuální automobilové dopravy na kvalitu veřejného prostoru. Prostupnost bude zajištěna v návaznosti na všechny důležité cíle, tj. vč. zastávek MHD apod.

- Z hlediska pěší i cyklistické dopravy je nutné uvažovat v širších vztazích vč. spolupráce s veřejnou správou na zajištění vhodných bodů napojení – přechodů pro chodce a přejezdů pro cyklisty přes obvodové komunikace apod.
- Cyklistická doprava bude umožněna na všech komunikacích uvnitř Území, a to v obousměrném módu. Cyklisté mohou pohybovat ve společném provozu s motorovou dopravou nebo v samostatném pruhu. U bezmotorových propojení v Území může být doprava řešena jako společná pro chodce a cyklisty, nebo mohou mít cyklisté vyhrazený samostatný pruh – klíčové je zajistit odpovídající bezpečnost a komfort s ohledem na konkrétní návrh a kapacity.
- V celé lokalitě bude nejvyšší povolená rychlost 30 km/h. Motorová doprava v lokalitě může být řešena formou obytných zón, zón 30, pěších zón, společným dopravním prostorem apod.
- Řešení motorové dopravy (vedení, profily, obousměrnost / jednosměrnost) zajistí jak vysokou dopravní funkčnost, tak příjemnost a bezpečnost veřejného prostoru.

E. Rozsah územní studie

Zájemce o partnerství v projektu „Rozvojové území Buben“ předloží územní studii, která bude respektovat územní plán v lokalitách R7, R8, R9 a R10. Ze studie bude zřejmé trasování silnic, parcelace v ploše R10, umístění objektů včetně podlažnosti a řešení parkovacích ploch v ploše R9 u bytových domů.

Ve zprávě bude uvedena zastavěná plocha jednotlivými druhy objektů v každé z lokalit, počet a velikost bytů v bytových domech. Studie musí umožnit etapizaci výstavby v lokalitě. Infrastruktura pro výstavbu rodinných domů v lokalitě R10 musí být součástí první etapy výstavby.

Dokumentace Urbanistické studie bude zpracována v obvyklém rozsahu pro potřeby ověření možnosti umístění objemu stavby:

(a) Grafická část:

- architektonická situace
- situace zastoupených funkcí v území
- situace veřejného prostoru a služeb v území
- dopravní situace resp. situace řešení dopravy v klidu
- výšková a půdorysná analýza vazeb v území
- uliční pohledy / 3D objemové zákresy
- půdorysy – vymezení funkčních ploch
- architektonické a materiálové řešení - reference

(b) Textová část:

- popis záměru – soulad s územním plánem
- objemové kapacity stavby