

ZÁMĚR PROJEKTU

Otevřená soutěž o nejvýhodnější nabídku spolupráce pro výstavbu v lokalitě Buben

Záměr projektu

- Město Jilemnice hledá partnera pro záměr ve formě společného podniku, jehož cílem je development pozemků ve vlastnictví města Jilemnice. Město nemá s developmentem potřebné zkušenosti, proto poptává partnera, který má zájem se na projektu podílet a má relevantní know-how.
- V současném stavu se jedná o pozemky, které mají vhodný územní plán pro plánovaný projekt. Aktuálně je území možné využít pro výstavbu rodinných domů, na části území je pak možná výstavba bytových domů, to vše v souladu se zadáním Architektonicko-urbanistické studie.
- Cílem města Jilemnice je získat v rámci vypořádání s partnerem kromě finančního vypořádání i určitý počet zasíťovaných pozemků pro své potřeby, ke kterým město získá při vypořádání společného podniku předkupní právo.

Právní základ spolupráce

- Město zvažuje, že spolupráce bude realizována skrze společný podnik s předpokladem, že tento podnik bude mít formu kapitálové obchodní společnosti.
- Vzájemná práva a povinnosti stran budou stanoveny v dohodě společníků / akcionářů.
- Podíly ve společném podniku by měly odpovídat výši vkladu jednotlivých stran (tzn. v případě Města se jedná o pozemek + určité vedlejší náklady na koordinaci, v případě Developera se jedná o náklady na přípravu a projektové práce, povolení a samotnou realizaci apod.).
- Primární rolí Města je tady vklad pozemků a primární rolí Developera / JV partnera je samotná příprava, povolení a development.

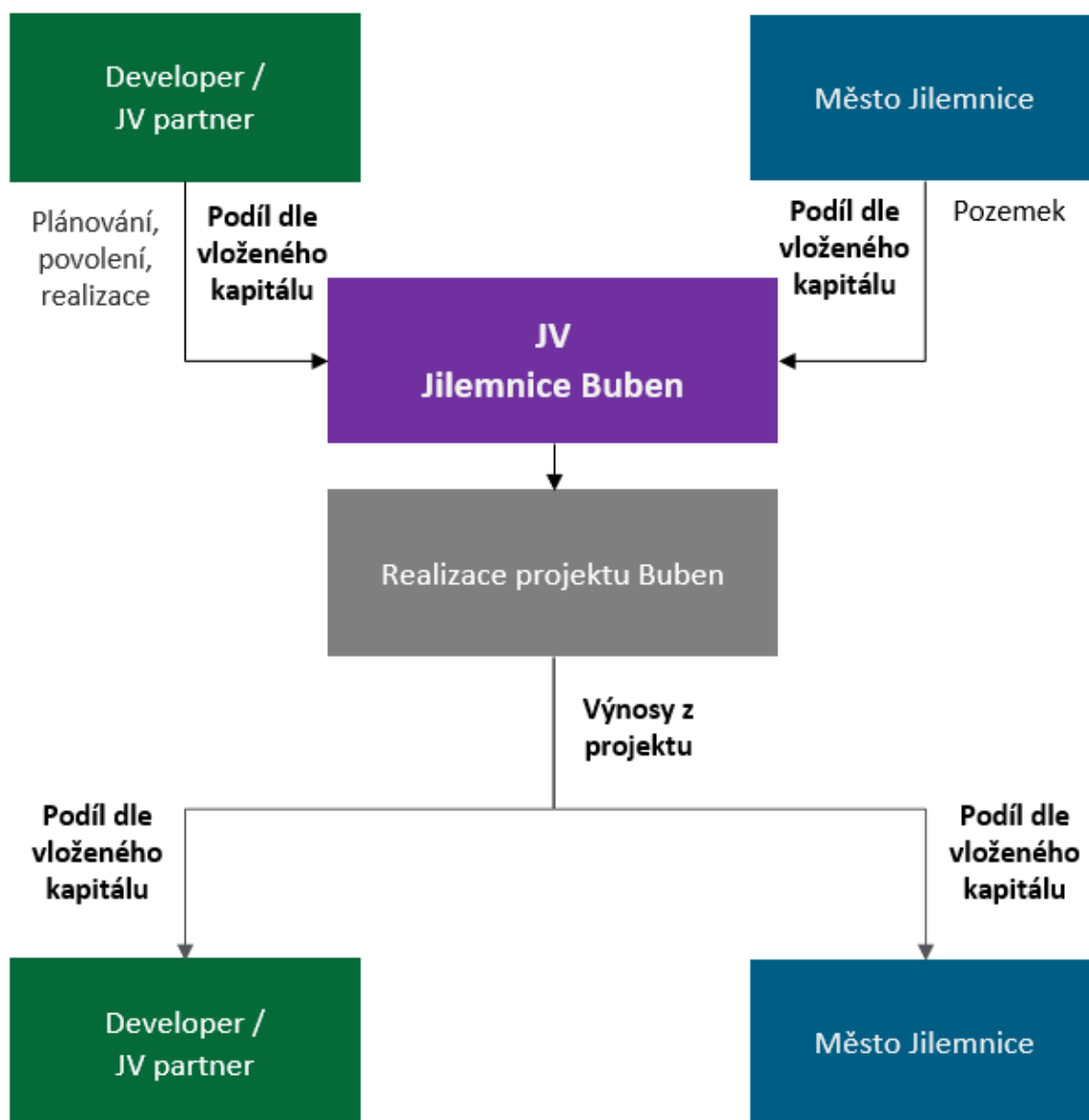
Stanovení rolí v rámci společného podniku

- Město Jilemnice je majitelem rozvojových pozemků, které vkládá do projektu společného podniku jako svůj hlavní vklad. Následně Město vystupuje ve spíše pasivní roli schvalovatele a dozoru nad průběhem projektu. Na tuto činnost si může najmout projekt manažera hájícího její zájmy, jiné náklady se nepředpokládají.
- Role Developera je aktivní, tedy návrh zastavění území a zajištění nutných povolení, tj. jeho vklad do společného podniku jsou finanční prostředky na pokrytí všech nákladů, které si zmíněné procesy vyžadují (projekční práce, inženýring, projekt management). Dále pak náklady na realizaci zasíťování a komunikací.
- V rámci spoluzaložení společné kapitálové obchodní společnosti Developer nominuje osobu, která bude členem statutárního orgánu společného podniku.
- Výnosy v rámci společného podniku se dělí v poměru vloženého kapitálu do společného podniku.

Struktura společného podniku

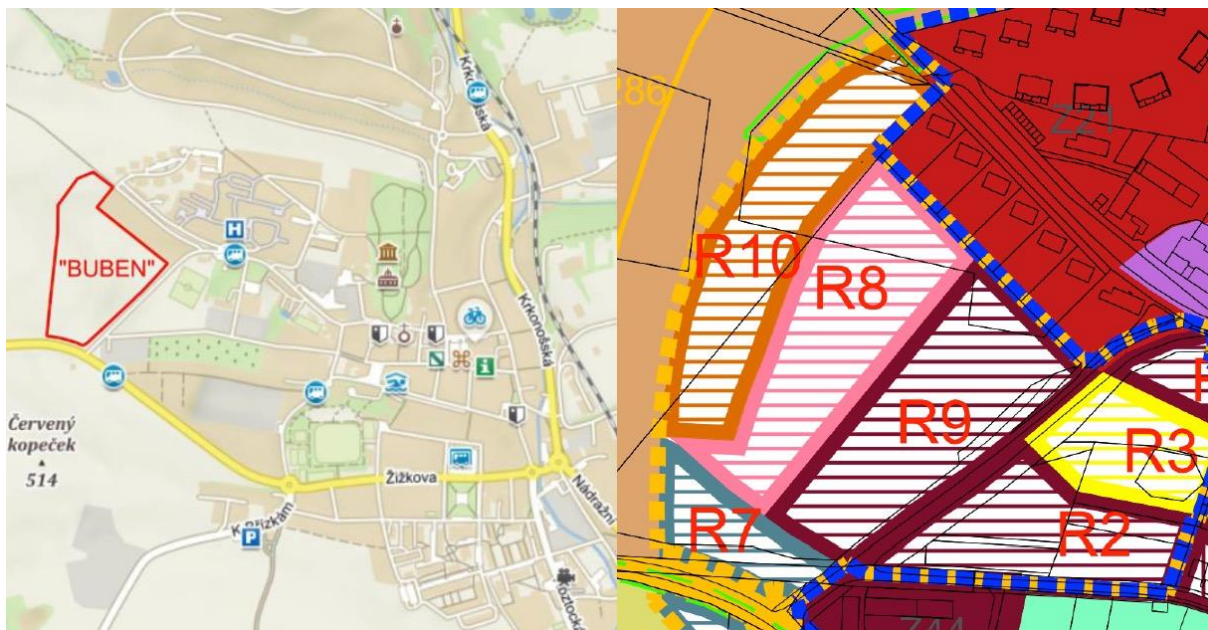
- JV partner a Město dle předchozích bodů do společného podniku vkládají kapitál, skrze společný podnik se následně podílejí dle svých rolí na realizaci projektu. Po dokončení projektu se výnosy dělí v poměru vloženého kapitálu. Proces zachycuje následující schéma.

Obrázek 1: Schéma fungování společného podniku



Popis projektu

- Území záměru nazývané „Buben“ se skládá ze 3 funkčních ploch, plochy R8, R9 a R10 (viz Obrázek 2), které vlastní město Jilemnice.
- Plocha R8 je dle územního plánu definována jako „Nízkopodlažní obytná zástavba“, povolené stavby zahrnují samostatné rodinné domky o výměře parcely min. 800 m² či skupinové domky a min. výměře parcely 200 m². Maximální výška objektů 2 NP (nebo 1NP + podkroví).
- Plocha R9 je dle územního plánu definována jako „Obytné území, povolené stavby zahrnují objekty max. výšky 3NP (nebo 2NP + podkroví) s hustotou zástavby max. 50 %.
- Plocha R10 je dle územního plánu definována jako „Obytné území venkovského charakteru“, povolená stavby zahrnují samostatné rodinné domy s min. velikostí parcely 1 200 m². Maximální výška domů 1NP (+ možné podkroví).
- Větší detail prostorové regulace lze dohledat v aktuálním územním plánu města Jilemnice.



Výstup projektu

- Primárním cílem je zhodnocení pozemků ve formě jejich zasíťování, popř. samotný development dle jednotlivých územních regulativů.
- Výnosy se dělí podílem, který odpovídá podílu vloženého kapitálu do společného podniku.
- Cíl společného podniku bude naplněn v okamžiku zasíťování všech pozemků a vybudování potřebných komunikací. Poté společný podnik tyto pozemky odprodá (např. partnerovi v JV) s výjimkou vybraných pozemků, ke kterým vznikne Městu předkupní právo.