



DRUHÝ KULATÝ STŮL NAD KOMPLEXEM KV2

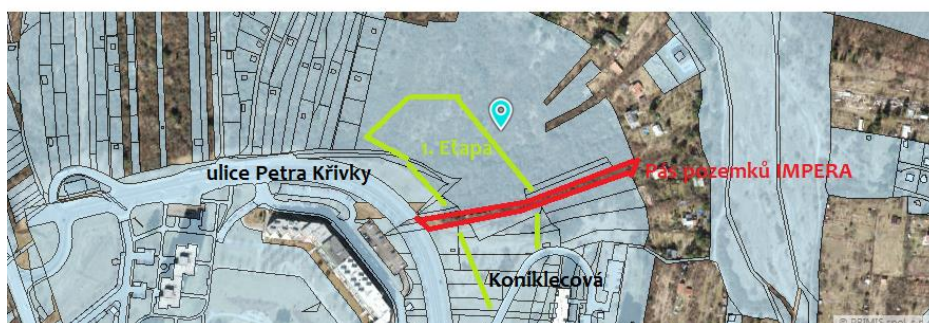
(11. 9. 2018)

(hlavní hosté náměstek primátora Petr Hladík a úředníci bytového odboru MMB,
otázky připravili obyvatelé ulic Konílecková a Plachty)

BLOK 1 - cena a reálnost výstavby na KV2

Otázky na náměstka Hladíka, na které obyvatelé stále od června 2018 nedostali jasnou odpověď:

- 1) **Výkup zbylých soukromých pozemků (pás parcel 1584/2, 1325/4, 1365/2, 1365/3 a 1325/6 ve vlastnictví IMPERA ŽSD): vlastnictví IMPERA ŽSD):**



Dostali jsme informaci od pana náměstka Andera o odkupu parcel od vlastníka IMPERA ŽSD. Kdo za MMB vyjednává znění kupní smlouvy a kdy bude smlouva předložena ke schválení Zastupitelstvu města Brna a zveřejněna? Jaký má MMB nyní odhad ceny za pozemky? Jak se tato cena projeví v ceně budoucích bytů plánovaných v 1. a 2. etapě? Jaký nárůst ceny by mohl z projektu KV2 učinit projekt neekonomický nebo ani dotačně neufinancovatelný? Nebylo by smysluplné jakékoliv další projektové přípravy (i rozhodnutí o typu bytů potažmo ceně potažmo cílové ekonomické skupině obyvatel) zastavit právě do doby podpisu smlouvy mezi MMB a IMPERA ŽSD?

Odpověď P. Hladíka: Nepředpokládám, že by to město směnovalo za 9 baráků. Neexistuje zatím text smlouvy. Předpokládám, že na prosincovém zastupitelstvu bude jasno.

Bývalý starosta Střechovský: Proč by ta Impera ten pozemek prodávala?

Odpověď P. Hladík: Impera nás tehdy defakto přeplatila při výkupu od soukromé osoby. Pokud Impera nakonec neprodá, tak se tam prostě stavět nebude.

2) Jasně matematické porovnání cen

V žádné odborné studii ani prezentaci pro laickou veřejnost nezazněl rámcový propočet nákladů na a) přípravu svahu pro 1. až 3. etapu, b) stavební náklady základových konstrukcí bytových domů, c) náklady na vodní, kanalizační a dopravní infrastrukturu, d) náklady na bezpečnostní a hygienická opatření v průběhu stavby. Můžete tyto interní data přehledně na debatě představit? (například i pro různé podvarianty odložené 2. nebo 3. etapou atd) Rádi bychom data graficky zpracovali, srovnali pro laickou veřejnost s existujícími projekty a vystavili od srpna v informačním centru spolu s vizualizacemi z dílny MMB. Je zde nezávislý odhad několika stavebních odborníků, že se bude jednat o „nejdražší družstevní nebo sociální byty“ ve střední Evropě a levnější by už údajně bylo, například kdyby město Brno zadotovalo nájemní smlouvy pro 500 rodin na budoucích 50 let v okolní existující zástavbě nebo v blízkých obcích s dojezdností do 5 minut od NL (například vázané podmínkou na aktivní povolání).

Úředník BO MMB: My se chceme přiblížit s cenami na čistou podlahovou plochu 42,5 tis Kč za metr čtverečný, celkem vize tedy pro 550 bytů (včetně 4. etapy to počítám). Odhad cen u celého stavebního komplexu KV-2 je následující:

1,4 miliardy jen stavba bytových domů

40 milionů korun za retenční opatření

75 milionů Kč za další výkupy chybějících pozemků

135 milionů Kč budování technické infrastruktury (cesty, sítě)

V přepočtu bychom chtěli finálně docílit nákladů 3 mil Kč za průměrný 1 byt. Pro první etapu tedy - 8 bytových domů.

(Pozn: Zda tuto sumu bude financovat jen město Brno (část refinancována splátkami družstevníků), či zda město dosáhne na dotace ministerstva pro místní rozvoj je nejasné, neboť ministerstvo podmiňuje podporu vzhrazením 10% plochy pro sociální účely, což náměstci pravděpodobně při finalizaci projektu odmítnou.)

Moderátor: Teď kdyby se stavěla první a druhá etapa, je tu tedy 50 tis Kč za metr čtverečný nějaká garantovaná cena pro zájemce?

P. Hladík: Situace ve stavebnictví se mění každým rokem, je to odhad, garantovat to pět let dopředu samozřejmě zájemcům o byt v této lokalitě nejde.

Úředník BO MMB: A musíme mít zpracovanou tzv PROJEKTOVOU DOKUMENTACI. Teď je jen OBJEMOVÁ STUDIE na stole. Je ještě hodně času. Směřujeme k tomu, aby 2023 ta výstavba už probíhala. Položkové rozpočty ale dnes ještě nejsou.

Moderátor: Jestli se nemůže stát, že geologické více-práce se nakonce ukážou jako velmi nákladné? Tak jak zjistil před lety UNISTAV v této lokalitě.

Úředník BO MMB: My jsme to konzultovali s panem Zlámalem, ta geologie je složitá v Brně to si nevyberete.

Moderátor: Kolik se dosud proinvestovalo za výkupy pozemků do dnešního roku? V místním Lískáčku a jiných mediích se psalo, že už hodně. Ty náklady už jste do toho rozpočtu a ceny jednoho budoucího bytu pro mladé zájemce započítali?

Úředník BO MMB: Ne, to tam započítáno není.

Právník BO MMB: Dovysvětlím, město vloží pozemky a ty malé pozemky (jen pod půdorysem těch domů) si nechá město pak zaplatit od družstevníků. Okolní prostranství na svahu zůstane v majetku města.

Bývalý starosta Střechovský: My jsme už před lety dali dohromady skupinu špičkových architektů (mimo jiné tam byl pan architekt Ruler) a ptali jsme se jich na KV2. A tahle KV2 oblast byla dle jejich názoru nádherně nachystaná na malé domky a ty nepotřebují drahé složité základy za miliardy.

3) Ekologicko-klimatická problematika

Kdy bude zadána před finálním startem projektové dokumentace případné výstavby na KV2 kvantitativní studie funkčnosti zeleně a botanicko-zoologická studie druhového složení? Bude provedeno celkové hodnocení vlivu tak rozsáhlé stavby na životní prostředí (tzv. EIA)?

PROBLEMATIKA PŘESUNUTA NA SAMOSTATNÝ KULATÝ STŮL

BLOK 2 - územní plánování v okolí

Otázky komplexního plánování, které již několik let zahluje hustá mlha a město patrně nemá vizi

(A) Moderní kvalita života v Lískovci a na celém jiho-západě Brna

Náměstek Ander několikrát deklaroval, že současný platný územní plán již neodpovídá modernímu městu a moderní kvalitě života, přičemž nový územní plán by měl být platný nejpozději v roce 2022 (teoreticky i 2020). Celé Brno prochází signifikantní klimatickou změnou, navíc oblast Nového Lískovce se pravděpodobně ocitne během desetiletí v poněkud urbanisticky pozměněné situaci, která značně eliminuje zelené plochy v okolí (dlouhodobě plánovaná zástavba nad startem velké ceny, rozšíření rezidenčního komplexu Achtelky, zástavba v okolí dálničního přivaděče a oblasti Kejbaly, přetrasování D1 a R43 a souvisejících tunelových staveb), myslí si odborníci MMB i aspiranti na primátorské funkce, že je správné zahájit projektování výstavby KV2 na základě zastaralého UP nebo raději vyčkat na finalizaci nového a celou oblast jihozápadu Brna tak pojmout bezpečněji a komplexněji?

(B) Otázky ohledně otevření nových stavebních ploch v Brně mimo Nový Lískovec

1) Jaký je skutečný stav přípravy 43. souboru změn UP a přípravy nového územního plánu?

- 2) Existuje pro Brno příklad jiného města, kde by se mohlo inspirovat ohledně rychlého zastavování brown-fieldů?
- 3) Pokud soukromý investor najde pro své dílo podporu na místní úrovni (místní občané, školy a radnice), lze výhodně změny ploch zrychleně implementovat do nového UP? Dotuje magistrát infrastrukturní projekty nebo je přístupný kofinancování určité infrastruktury? Která z lokalit navržených ve strategii rozvoje bydlení v červnu 2018 čeká právě na dořešení infrastruktury?
- 4) Další otázky stavebníků, investorů, urbanistů...

DETAILNÍ DISKUZE ODSUNUTA NA DALŠÍ KULATÝ STŮL

BLOK 3 – otázky mladých zájemců o byt

Co zájemci o družstevní byt budou dopředu vědět o ceně bytu?

P. Hladík: Družstevník bude přihlížet procesu výstavby. Zájemce o vstup do družstva složí kolem roku 2022 částku 400 tis, zbytek si družstvo půjčí od banky a to budou třeba 20 let družstevníci splácet. Město bude bance „ručit“.

Úředník MMB a P. Hladík: Zakládání družstev čekáme na jaře 2019. Za pár týdnů budeme vědět kolik bytu družstevních tam Brno dovolí a zájemci se budou registrovat od prvního října a budou partneři. 10 tisíc registrační budou skládat zájemci v březnu 2019 a zhruba v roce 2023 tak složí družstevníci 400 tisíc. Od 13 do 16 tisíc Kč, cca 15 let, ale délka splácení bude striktně daná městem, nelze si zvolit délku splácení. My bychom chtěli s bankou domluvit, že splácení lze roztáhnout na 20 let, ale zatím to banky berou jako nový produkt a nelze zaručit.

Čtvrtého září toho roku zastupitelstvo shválilo koncept bytových družstev, které bude zaštiťovat město Brno. Pokud se mladá rodina přihlásí o vstup do družstva, jaké lokality si může vybrat a jak se budou přesně realizovat pořadníky?

Právník MMB : Musí si vybrat jednu z lokalit. Pořadníky budou zcela nové.

Moderátor: Hlavním kritériem v pořadníku bude majetek nebo příjem?

Právník MMB : Hlavním kritériem pro registraci do projektu je součet příjmu (30 – 50 tis) manželů nebo partnerů. Zároveň nesmí vlastník jakoukoli nemovitost k bydlení. Ani v Brně , ani v ČR ani jinde třeba na Slovensku.

(Pozn: kritéria pořadí v pořadníku o obecní byt nebo o vstup do družstva zatím k 2. 10. 2018 nejsou zveřejněny a zůstávají pro zájemce nejasná. Známe jen obligatorní podmínky registrace zájemců :

- **Žadatel musí být ČR nebo občanem členského státu EU** (čili nikoli striktně pro obyvatele Brna nebo jejich děti)
- **Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka dosáhli ke dni podání žádosti 18 let, žádný z manželů či partnerů, samoživitel nebo samoživitelka však v den podání žádosti nedosáhl věku 36 let**

Čekáme však stále na dopřesnění od právníka BO MMB)

P. Hladík – písemné doplnění:

Uvažuje se s výstavbou bytů v tomto členění, nicméně schvalovat to bude RMB po volbách, takže se jedná pouze o návrh:

V 1. etapě se předpokládá cca 250 bytů (nejvýše 300 při změně ÚP v 43+ souboru).

Družstevní bydlení: 100 bytů (příp. 150 při změně ÚP v 43+ souboru)

Obecní byty svěřené MČ: 30 bytů (v případě nezájmu MČ budou překlopeny do bytů družstevních)

Startovací bydlení pro mladé 60 bytů

Byty pro seniory (DPS): 40 bytů

Bezbariérové byty (DPS): 20 bytů

Celkový počet bytů: 250 – 300 + cca 25 RD

Uvědomujeme si, že v těsném sousedství rozvojové lokality jsou dnes již situovány sociální byty. Proto v navržené skladbě nejsou tedy žádné další sociální byty pro občany s nízkými příjmy nebo v bytové nouzi.

Startovací byty pro mladé jsou pro žadatele do 35 let s vymezenými příjmy, tzn. "od/do", není adresováno pro nízkopříjmovou skupinu.

Shodujeme se s paní starostkou ve snaze upřednostnění žadatelů z Nového Lískovce. Již dnes při umísťování do domů s pečovatelskou službou zohledňujeme a vycházíme vstříc žadatelům, pokud mají zájem o lokalitu svého dosavadního bydliště.

Ohledně občanské vybavenosti se nám potvrzuje, že v Novém Lískovci je nabídka obchodů, MŠ a ZŠ na takové úrovni, že není potřeba ji řešit v nejbližší 1. etapě nad rámec, jak bylo už dříve představeno v návrhu dvou adaptabilních nebytových prostorů. Právě zkušenosti společenství vlastníků s pronájmy parterů v domech na Plachtách jsou takové, že prodejny potravin apod. ukončily provoz především z důvodu malé poptávky.

(Pozn: pravidla jak legálně upřednostnit žadatele z Lískovce, však zatím právní odbor nemá vytvořeny a možnost nakonec nemusí být reálná)

Závěrem debaty byla smluvna mezi organizátory debaty a pracovníky MMB kooperace při vyhotovení zápisu a ramcově naplánován formát třetího kulatého stolu, na který by měli být přizváni odborníci na ekologii, metriku kvality života a hygienické limity v městském prostředí a měl by být již otevřen pro širokou veřejnost. Patrně proběhne až po 6. říjnu 2018.

Která vize tedy nakonec bude pro Kamenný vrch použita?

Opěvovaná „nová Vídeň“ nebo skandinávský přístup?

