



STUDIE

Návrh postupu pro plánovanou výstavbu rodinných domů na pozemcích města

NABÍDKA M.C.TRITON
PRO MĚSTO LOVOSICE



Leden 2024

OBSAH

1	PŘEDMĚT ZAKÁZKY	3
1.1	VÝCHODISKA	3
2	NÁVRH PŘÍSTUPU K REALIZACI ZAKÁZKY	4
2.1	NÁVRH STRUKTURY STUDIE	4
2.2	NÁVRH POSTUPU	5
3	HARMONOGRAM	6
4	NABÍDKOVÁ CENA	6



1 Předmět zakázky

Předmětem této nabídky je provedení expertního rozboru jednotlivých variant výstavby se stanovením jejich výhod a nevýhod a zhodnocením rentability hlavních variant (partnerství s developerskou společností, případně zasíťování pozemků města vlastní investicí).

Záměrem města je v obecné rovině (vhodnými způsoby) „zvýhodnit“ obyvatele města, resp. zjednodušit jim dostupnost bydlení a jednak maximalizovat finanční příjem města z prodeje pozemků v souladu s pravidly pro péči řádného hospodáře.

1.1 Východiska

VÝCHODISKO A)

Město Lovosice je vlastníkem pozemků:

- parc. č. 2139/104; 2139/178; 2139/179; 2139/196; 2139/197; 2139/198; 2139/199 ul. Sadová, celková plocha cca 10.649 m², v platném územním plánu Města Lovosice jako plocha pro bydlení, rodinné domy (RD).

Existuje koncepce zastavěnosti plochy zpracovaná v roce 2018 panem Hrdličkou, dle které by mohla na území vzniknout výstavba 9 RD o ploše 1000–1400 m².

Město předběžně identifikovalo tyto možnosti realizace záměru výstavby RD:

- 1) prodej pozemků developerovi = nezasíťovaných (nejvyšší možné nabídce)
- 2) vlastní zasíťování a následný prodej pozemků
- 3) kooperace s developerem (město poskytne pozemky developer zajistí vše ostatní)

VÝCHODISKO B)

Město Lovosice je vlastníkem pozemku:

- parc. č. 2544/3, parc. č. 2526, parc. č. 2525, parc. č. 2524 v k.ú Lovosice o výměře 25.821 m² (Nové Klapý, Purkyňova), v platném územním plánu Města Lovosice jako plocha pro bydlení, rodinné domy (RD).

Existuje studie z roku 2019 s koncepcí bydlení, dle které by mohlo na území vzniknout 20 RD (nebo dvojdomů) o ploše 600–800 m².

Město předběžně identifikovalo tyto možnosti realizace záměru výstavby RD:

- 1) prodej pozemků developerovi = nezasíťovaných (nejvyšší možné nabídce)
- 2) vlastní zasíťování a následný prodej pozemků
- 3) kooperace s developerem (město poskytne pozemky developer zajistí vše ostatní)



2 Návrh přístupu k realizaci zakázky

Projekty výstavby objektů k bydlení představují mimořádnou příležitost ovlivnit pozitivním způsobem další rozvoj města. Z tohoto pohledu je třeba vyhodnotit způsob (varianty) případné spolupráce s developerem v duchu potřeb města a veřejného zájmu s tím spojeného.

Výsledná studie by tak měla přinést komplexní a detailní pohled, který bude klíčovým základem pro kvalifikované rozhodnutí, jakou variantu zvolit a jak k pozemkům města přistoupit s péčí řádného hospodáře, jaká rizika očekávat a jak se jim bránit.

To znamená, že nejde jen o úvahu týkající se počáteční fáze projektu výstavby, co je nejuvhodnější v daném okamžiku (současný předpoklad), ale je zde také potřeba určité vize ve vztahu k finální podobě a funkčnosti projektu bydlení (budoucí výsledek). Jde rovněž o to, aby byla identifikovány překážky i rizika, která mohou bránit žádoucímu výsledku.

Při zpracování výstupu bude rovněž potřeba zohlednit aktuální stav trhu:

- Ceny nemovitostí jsou drahé, není poptávka, nestaví se.
- Prodeje stavebnin se v průměru propadly „jen“ o 20-25 %, některé materiály na trhu se nyní prodávají ještě méně a zájem o ně klesl o 60 % (jsou to přesně ty materiály, které se ocitají na stavbě v počáteční fázi, tedy zdivo a základní materiály).

Situace na trhu v důsledku toho vyžaduje obezřetný postup, neboť hrozí dosažení nízké ceny pozemků a celkově nepřehledný může být zájem developerů. Proto vnímáme širší potřebu celý proces dobře plánovat a nabízíme:

- KREATIVNÍ návrh – srovnajte viz architekti.
- Koncept, který bude v čase realizovatelný/odolný.
- Úvahu nad veřejným zájmem města.
- Výstup s určitými parametry výstavby (viz jednotlivé body dále).

2.1 Návrh struktury Studie

Pro pozemky označené výše jako „východisko A“:

- Kvalifikované odhady cenových vstupů k jednotlivým variantám.
- Popis veřejného zájmu ve vztahu k projektu (upřesnění zájmu = cíl města sledovaný výstavbou, komplexnost úvahy v kontextu celkového rozvoje města).
- Zájem developerů dnes a v čase (jejich typologie z pohledu finančních modelů, cihla, beton, dřevo) = co se dnes vyplatí stavět?
- Zhodnocení variant a návrh dalšího postupu.



Pro pozemky označené výše jako „východisko B“:

- Kvalifikované odhady cenových vstupů k jednotlivým variantám.
- Popis veřejného zájmu ve vztahu k projektu (upřesnění zájmu = cíl města sledovaný výstavbou, komplexnost úvahy v kontextu celkového rozvoje města, veřejná diskuse k návrhům).
- Zájem developerů dnes a v čase (jejich typologie z pohledu finančních modelů, cihla, beton, dřevo) = co se dnes vyplatí stavět?
- Typologie projektu, cílová skupina a finanční dostupnost (s úvahou nad maximalizací potenciálu pozemku, domy, dvojdomy či kombinace s něčím dalším, co město nemá?).
- Odolnost projektu v čase (napojení na služby města = 100% využití prostoru pro bydlení je diskutabilní, změna užití (modularita) = změna norem, viz například jiné hygienické normy, PBŘ = musí se myslet dopředu, předvídat).
- Ekonomický model a organizace výstavby (podmínky města ve vztahu k developerovi, ekonomické úvahy nad zastavěností plochy).
- Kritické parametry pro výstavbu (organizace práce, architektonická podoba, způsoby financování, výběr developera).
- Zhodnocení variant a návrh dalšího postupu.

2.2 Návrh postupu

- Předpokládáme fyzickou návštěvu místa.
- Předpokládáme i určité zhodnocení projektu Zámecká jako posledního nejvýraznějšího počínu bytové výstavby v Lovosicích (včetně fyzické návštěvy místa a případné diskuse s developerem).
- Kontakt s developery (jak dnes přemýšlejí o projektech podobného rozsahu ve srovnatelných lokalitách = nejde o žádný výběr, jen průzkum trhu).
- Zmapování podobných developerských projektů, konkurence – faktory jejich úspěšnosti/neúspěšnosti, inspirace best practices.

Určující prvky náročnosti zpracování dané výstupu:

- Nápady a podněty obecně
- Analýza trhu
- Hledání reálných cen v době slabé poptávky (rozpočty)
- Jednání s vybranými developerskými společnostmi
- Modelování ekonomiky + trh
- Kontakt s developery (jak dnes přemýšlejí o projektech podobného rozsahu ve srovnatelných lokalitách = nejde o žádný výběr, jen průzkum trhu)

3 Harmonogram

- Termín dle „Východisko A“: 31.3. 2024
- Termín dle „Východisko B“: 30.4. 2024

4 Nabídková cena

Nabídková cena je konečná a zahrnuje veškeré přímé i související náklady dodavatele.

Nabídková cena bez DPH	450.000,- Kč
Výše DPH	94.500,- Kč
Nabídková cena včetně DPH	544.500,- Kč

Kontaktní osoba:

Manažer pro segment Veřejná správa

e-mail:

tel:

