



Stavba bytového domu v ulici Ďáblická

Společný projekt MČ Ďáblice, Rytířského řádu křižovníků a Doma je Doma



Vznik projektu

- Rytířský řád křižovníků s červenou hvězdou (RŘK) a developer Doma je doma (DjD) navrhli MČ společnou výstavbu bytového domu (BD) na pozemku RŘK a MČ v sousedství ulice Ďáblická.
- Od jara 2020 proběhla celá řada jednání o vhodnosti se projektu účastnit a o formě Družstva - právnické osoby, která by stavbu zaštiťovala.
- Pro MČ projekt představuje příležitost, protože:
 - Umožňuje získat až 5 nových bytů za velmi příznivou cenu
 - Umožňuje zhodnocení pozemku, který je samostatně nezastavitelný
 - Umožňuje vyzkoušet funkční model partnerství s RŘK a developerem, použitelný i v budoucích projektech
 - Minimálně zatěžuje administrativu MČ



Zvažované možnosti

- **Neúčastnit se projektu a zachovat stávající stav** – nevhodné, protože MČ přijde o příležitost a stejně nedokáže status quo zachovat. RŘK na svém pozemku může stavět samostatně, MČ ne.
- **Prodat pozemek RŘK pro výstavbu objektu** – nevhodné, protože MČ si chce pozemek ponechat a výstavba projekt zhodnotí.
- **Připojit se ke družstvu po získání stavebního povolení** – jde nenákladnou možností, která ale vyžaduje přímou účast MČ a přináší jistá rizika.
- **Připojit se ke družstvu po kolaudaci** – optimální varianta, s minimalizací rizik, MČ má garantovanou cenu 65 800,- Kč/m² vč. DPH. Jde o cca 2/3 tržní ceny např. Projektu Evergreen. **Tato varianta byla vybrána**
- **Nepodílet se na projektu a koupit byty za komerční cenu** – nevhodné, protože jde o nákladnou variantu, kdy cena by byla přibližně 80 000,- Kč/ m², vč. DPH.



Dohodnutý postup

- DjD a RŘK vytvoří Družstvo (Křižovnické bytové družstvo Ďáblice), které bude výstavbu zajišťovat a financovat. MČ odsouhlasí stanovy Družstva, do kterého vstoupí později. Družstvo bylo založeno 17.12.2020.
- MČ, RŘK a DjD uzavřou smlouvu o spolupráci na výstavbě BD, ta zajistí MČ práva k bytům, přestože nebude členem Družstva.
- MČ a RŘK poskytnou Družstvu právo stavby na svých pozemcích.
- DjD vypracuje na své riziko projektovou dokumentaci BD, pro získání stavebního povolení.
- Po získání stavebního povolení poskytne RŘK Družstvu úvěr na stavbu BD.
- MČ uzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní s Družstvem, na jejímž základě po kolaudaci BD získá byty. MČ zaplatí zálohu 15% z ceny bytů (2,418 mil. Kč, vč. DPH).



Dohodnutý postup, pokračování

- MČ má právo spolurozhodovat o podobě BD, jeho vnitřním uspořádání, volit si počet bytů v rámci alokované bytové plochy, být plně informována o výstavbě BD a účastnit se zásadních jednání.
- Po kolaudaci BD se MČ stane členem Družstva, doplatí zbytek (85%) ceny bytů (13 702 850,- Kč) a začne byty užívat.
- Celková cena pro MČ je 16,121 mil. Kč
- Předpokládaný termín získání stavebního povolení – 12/2021
- Předpokládaný termín kolaudace – 6/2023



Podíly jednotlivých partnerů na projektu

Vkládané plochy pozemků:

- RŘK – 1 487 m² (78,6%)
- MČ – 406 m² (21,4%)

Bytová plocha po dostavění:

- RŘK – 897 m² (65,5%) – tj. 15 až 20 bytů
- MČ – 245 m² (17,9%) – tj. 3 až 5 bytů
- DjD – 228 m² (16,6%) – tj. 3 až 4 byty



Podíly jednotlivých partnerů na projektu

Způsob úhrady nákladů projektu:

- Projekt je financován úvěrem, včetně obvyklé stavební rezervy. Celkové náklady jsou vypočteny na: 83 291 862,- Kč
- Financování zajišťují RŘK a DjD v poměru:
 - RŘK – 72,964 mil. Kč (tj. 87,6%)
 - DjD – 10,3 mil. Kč (tj. 12,4%)
- Dle smlouvy mají RŘK a DjD povinnost v případě potřeby poskytnout další úvěr.
- Do získání stavebního povolení (SP) projekt financuje DjD na vlastní riziko, prostředky dostane zpět pouze pokud získá SP
- MČ se připojí 1. splátkou úvěru po získání SP, ve výši 2,4 mil. Kč (tj. 2,9% nákladů), pokud by objekt nebyl zkolaudován, má MČ nárok na vrácení částky
- Zbytek, tj. 13,7 mil. Kč doplatí MČ až po kolaudaci



Správa bytového domu po kolaudaci

- MČ vstoupí do Družstva po kolaudaci, Družstvo bude spravovat BD.
- Představenstvo bude mít 3 členy (2 RŘK a 1 MČ).
- Úhradu úvěru RŘK budou splácet členové za RŘK a DjD, ne MČ.
- Kvorum pro rozhodování podstatných záležitostí bude 70% ze všech hlasů, jeden účastník nemůže přehlasovat zbytek.
- Členové družstva budou mít předkupní právo při případném prodeji bytů jiných členů.



Výhody navrženého postupu výstavby pro MČ

- Díky financování z Investičního úvěru poskytnutého RŘK není potřeba dát pozemek MČ do zástavy bance.
- Družstvo pouze, se souhlasem MČ, zastaví právo stavby na pozemku.
- Stavbu převážně financuje RŘK a DjD – mají proto zájem na rychlé, nenákladné a kvalitní výstavbě.
- Rizika pro MČ jsou minimalizována, bylo hodnoceno celkem 9 rizikových scénářů.
- Projekt může být začátkem další partnerské spolupráce mezi MČ, RŘK a DjD v Dáblicích



Dokumenty ke schválení

Pro realizaci projektu je potřeba Zastupitelstvem MČ schválit tyto dokumenty:

- **RÁMCOVÁ SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI NA PROJEKTU DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ V K.Ú. ĎÁBLICE** – Jde o trojstrannou smlouvu mezi MČ, RŘK a DjD, která smluvně podchycuje daný záměr a uspořádání a práva a povinnosti subjektů popsaná výše.
- **STANOVY DRUŽSTVA** – Jde o stanovy Družstva, které bylo založeno DjD a RŘK – příloha Rámcové smlouvy.
- **ZÁMĚR ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY** – Informuje veřejnost o úmyslu uzavřít smlouvu o právu stavby
- **SMLOUVA O PRÁVU STAVBY** – Jde o smlouvu mezi MČ a Družstvem, kterou MČ umožní výstavbu BD na svém pozemku, obdobnou smlouvu uzavře i RŘK



Dokumenty ke schválení – právní analýza

Všechny smlouvy, z pohledu MČ, posoudil Mgr. Filip Čierný, spolupracující advokát, jeho komentář:

- „Co se týče mé hlavní obavy, tedy smluvní zajištění teoretické situace, že by družstvo ekonomicky nefungovalo, negenerovalo dostatek prostředků k hrazení svého investičního úvěru, tak tato situace je v navržených dokumentech řešena. Po opakovaném probírání obav a vysvětlování specifik veřejnoprávního přístupu k takové investici bylo předjednáno, že pro případ realizace zástavního práva, tedy prodejem práva stavby k vymožení uspokojení věřitele z investičního úvěru dojde dle čl. 28 odst. 9) Stanov ke zrušení družstva a jeho likvidaci. Po splacení investičního úvěru tak zjednodušeně řečeno dojde k rozdělení likvidačního zůstatku mezi členy družstva v poměru v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva. V tom smyslu MČ, která svůj vklad do projektu vloží formou dalšího členského vkladu bude mít na základním kapitálu výraznou většinu a většina ze zůstatku by jí měla připadnout“.
- Souhlas s posledním zněním smluv vyjádřil e-mailem 8.12.2020 – „proti této podobě nemám dalších námitek“.
- **Z právního hlediska uzavření smluv tedy nic nebrání.**



Děkuji za pozornost

Ing. Jiří Fidranský, CSc.