

Program rozvoje města Mnichovo Hradiště

KARTA ROZVOJOVÉ AKTIVITY		
Číslo aktivity A04-01	Rozvoj ploch pro bydlení (rodinné domy, bytové domy)	PÚ04

Vazba na dílčí strategické cíle:	DC01 - Kvalitní infrastrukturní zázemí pro stabilizaci a rozvoj obytné funkce města
----------------------------------	---

Garant aktivity:	Městský úřad Mnichovo Hradiště
Partneři aktivity:	<ul style="list-style-type: none"> - realitní kanceláře - developeři

Lokalizace:	JZ část města – zóna A, B, C Za zámeckým parkem Nad Dolci Veselá – Za tratí
Soulad s územním plánem:	Ano

Doba realizace:	60 měsíců
Zahájení:	
Ukončení:	

Odhad nákladů:	
Rozdělení nákladů:	
Zdroje financování:	(i) Varianta samofinancování: městský rozpočet / 100% (rentabilní investice) (ii) Soukromá investice / 100 % (developerský přístup, rentabilní investice) Pozn.: financování městem Mnichovo Hradiště se týká lokalit A, B, C. Ostatní lokality financují soukromí investoři.

Komentář:	<p>Poptávka po možnostech bydlení v Mnichově Hradišti stále přetrvává (mladí lidé rezidenti, noví potenciální občané města). Lze předpokládat, že s postupným naplňováním rozvojových aktivit města bude zájem o bydlení a život ve městě ještě stoupat. Město by proto mělo být připraveno poskytnout zájemcům podmínky pro bydlení, a to jak v bytových, tak v rodinných domech. Pro individuální výstavbu RD jsou územním plánem určeny zejména pozemky v lokalitě Za zámeckým parkem (116 RD), Nad Dolci (36 RD) a Veselá – Za tratí (32 RD) – všechny tyto lokality jsou řešeny aktivitami soukromých developerů. Pro výstavbu RD a zejména bytových domů je určena lokalita v JZ části města – zóna A, B, C. Město jako vlastník pozemků bude realizovat přípravu pro výstavbu bytových domů a RD v zóně B. Zóna A a C je realizována soukromou investicí.</p> <p>Vlastní zainvestování a prodej pozemků může město řešit dvojím způsobem (jedná se o lokalitu v JZ části města, zóna B):</p> <p>a) ve vlastní režii → nevýhoda: vysoké investiční náklady, značné nároky na přípravu a řízení celé investice, omezená možnost marketingu, město nemá k dispozici specialisty na obchodování s nemovitostmi; výhoda: větší ekonomický přínos pro město</p> <p>b) prostřednictvím developerské společnosti (příprava pozemků pro individuální výstavbu) → odprodat pozemky (levně), developer vybuduje infrastrukturu a zasíťované pozemky prodá (infrastrukturu následně převede na město); výhody: zkušenost a pružnost developera, kvalitní doprovodné aktivity; nevýhoda: nižší přímý ekonomický přínos pro město</p>
-----------	--

Program rozvoje města Mnichovo Hradiště

	<p>c) kombinace variant a) + b) d) prostřednictvím developerské společnosti (příp. specializované stavební firmy) → výstavba bytových domů – firma za předem specifikovaných podmínek pozemky od města odkoupí, zainvestuje, vybuduje bytové domy a ty za dohodnutých podmínek zcizí.</p> <p>Realizační kroky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - navržení modelů pro přípravu a infrastrukturní zajištění pro výstavbu rodinných domů (porovnání účinnosti, efektivnosti, ekonomické výhodnosti a právního zajištění vybraných modelů) - navržení modelů pro přípravu, infrastrukturní zajištění, výstavbu a pravidla zcizování bytů v bytových domech - jednání s developery, stavebními firmami - výběr modelu pro přípravu lokality k individuální výstavbě - výběr modelu pro výstavbu bytových domů <p>Ekonomické dopady - tržba z prodeje pozemků, tj. přímý ekonomický přínos do městského rozpočtu, nepřímý ekonomický přínos → noví obyvatelé města (movitější) – potenciální odběratelé zboží a služeb ve městě</p> <p>Společenské dopady - společenské dopady jsou pozitivní – nárůst počtu obyvatel, revitalizace demografické struktury obyvatel, vzdělání obyvatel, diverzifikace socio-profesní struktury obyvatel, apod.</p> <p>Ekologické dopady - přírodní krajina (pole, louka) bude nahrazena krajinou urbanizovanou s rozsáhlou veřejnou zelení – ekologické dopady nelze jednoznačně hodnotit ani negativně, ani pozitivně.</p>
<p>Rizika realizace:</p>	<ol style="list-style-type: none"> i. nedostatek prvotních finančních prostředků na realizaci aktivity ii. rizikové úvěry iii. nezájem developerů, stavebníků