

Zachování lyžování v Bedřichově.

Osnova k jednání na podkladě studií KPMG

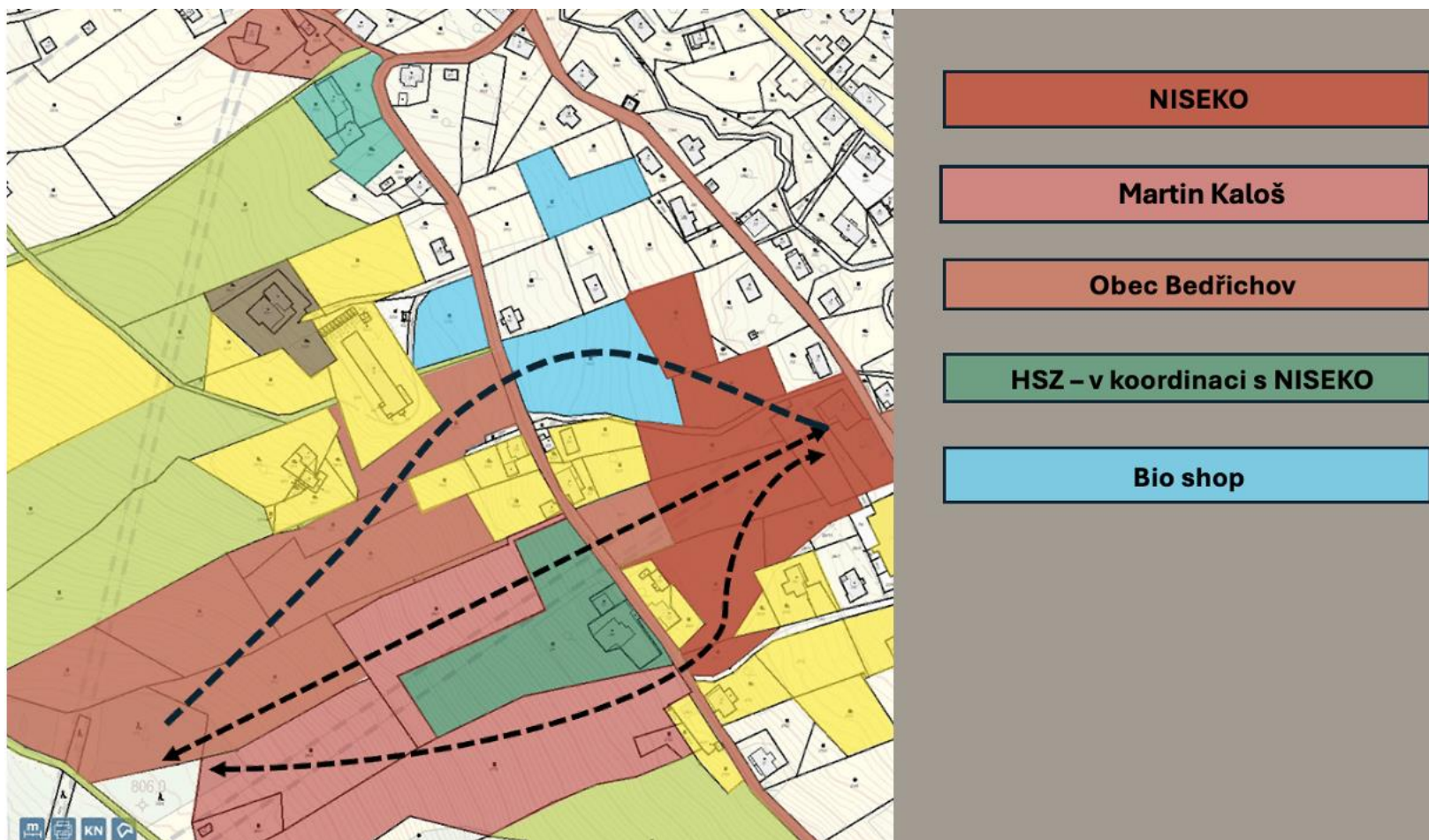
1. úkol: Konsolidace pozemků pro lyžování do majetku obce

Doporučení dalšího postupu akvizice areálu

Obec by měla aktivně spolupracovat na konsolidaci infrastruktury (pozemků) areálu spolu se zajištěním udržitelnosti provozu a rozvoje, aby měl dlouhodobý pozitivní dopad na místní ekonomiku, turismus a kvalitu života místních obyvatel. KPMG proto obci Bedřichov doporučuje:

1. Zahájit jednání se všemi významnými aktéry, tj. s investory a s majiteli pozemků,
2. Společně připravit cílovou podobu areálu z pohledu dlouhodobé vize (min. 10 let)
 - I. s vymezením rozsahu pozemků a stanovením jejich role (prostor pro zázemí, pro zimní lyžování, pro zřízení atrakcí, apod.),
 - II. s vymezením typů atrakcí a služeb (zimní a letní, resp. celoroční) vč. přístupu k nim (např. pěší stezky, sedačková lanovka apod.),
 - III. s náběhovou křivkou provozu a rozvoje (akvizice pozemků, zřizování atrakcí a služeb, výstavba zázemí pro služby, modernizace areálu, výstavba retenční nádrže),
3. Společně nastavit provozní model vč. jasného vymezení role obce
 - I. z právního pohledu vč. pravidel pro vstup dalších subjektů,
 - II. z pohledu provozních nákladů, příjmů a investic vč. způsobu zajištění financování a participace obce,
 - III. z pohledu marketingu, propagace a řízení cestovního ruchu v obci,
 - IV. z pohledu spolupráce s ostatními subjekty (např. s podnikateli, investory, neziskovými organizacemi i s krajskými a státními institucemi),
 - V. z pohledu personálního zajištění a organizace vč. garancí dlouhodobého provozu a rozvoje
4. **Konsolidovat pozemky potřebné pro provoz areálu v jeho cílové podobě do majetku obce**
 - a) s využitím vlastních zdrojů, nebo
 - b) z umožnění developmentu soukromým investorům, kterému musí předcházet kromě změny územního plánu také nastavení zásad práce s investory a jejich participace na obecní infrastruktuře (např. odpadové hospodářství, urbanismus obce)
5. Uvést areál do provozu dle provozního modelu s garancí dlouhodobého provozu

Současná situace – pozemky



Situace a možná řešení konsolidace nestavebních pozemků do majetku obce

1) Pozemky pana Kaloše

- signalizována možná dohoda s obcí na bázi změny ÚP

2) Pozemky Niseko a pozemky TJ Bižu, na které má Niseko opci.

Pozn.: Ze zákona o obcích obec prakticky nemůže získat pozemky nad tržní cenou stanovenou odborným posudkem.

Řešení : Niseko koupí pozemky od Tj Bižuterie za cenu ,která bude evidentně vyšší a obci ji poskytne za cenu stanovenou odborným posudkem, tedy se strátou pro Niseko. (Ztráta může být ze strany obce Niseku kompenzována například nepožadováním chodníkovného z projektů Niseka v obci.)

Forma úhrady pozemků Niseku ze strany obce musí být dohodnuta. (nabídka ze strany obce- koupě, směna odhad za odhad, ????...Pozn. : řešení návrhem změny ÚP na pozemcích Niseka na Pastvinách, tedy prakticky dlouhodobé úvěrování obce bez možnosti garance výsledku nemůže být akceptována .)

3) Pozemek Bio shopu.

Měla by proběhnout jednání obce a Bio shopu s cílem dohody pro řešení změnou ÚP ve prospěch Bio shopu i s možným přesahem investování ze strany Bio shopu do rozvojových investic areálu. (viz níže)

2. úkol: Cílová podoba areálu a jeho zázemí

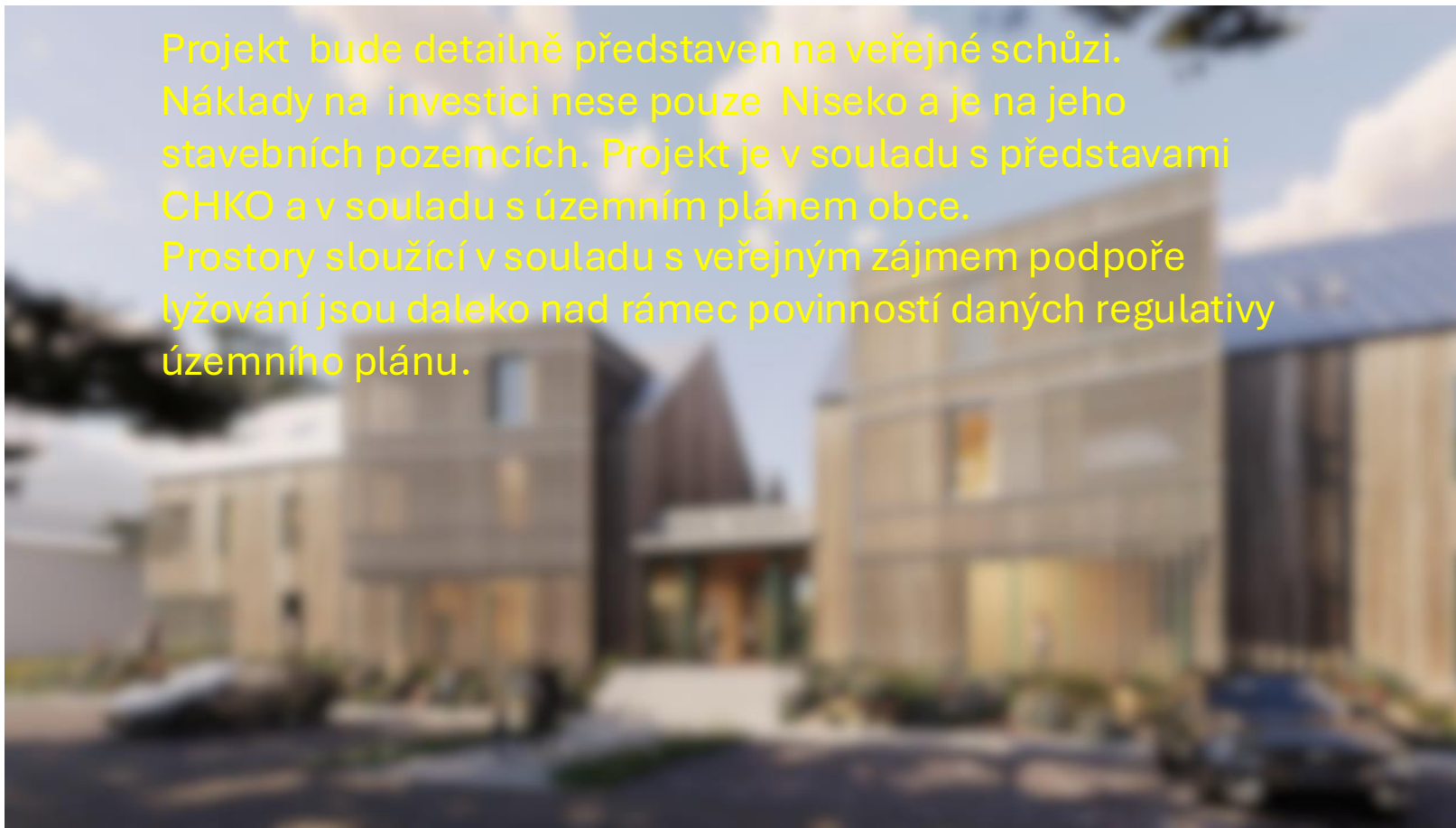
Doporučení dalšího postupu akvizice areálu

Obec by měla aktivně spolupracovat na konsolidaci infrastruktury (pozemků) areálu spolu se zajištěním udržitelnosti provozu a rozvoje, aby měl dlouhodobý pozitivní dopad na místní ekonomiku, turismus a kvalitu života místních obyvatel. KPMG proto obci Bedřichov doporučuje:

1. Zahájit jednání se všemi významnými aktéry, tj. s investory a s majiteli pozemků,
2. **Společně připravit cílovou podobu areálu z pohledu dlouhodobé vize (min. 10 let)**
 - I. s vymezením rozsahu pozemků a stanovením jejich role (prostor pro zázemí, pro zimní lyžování, pro zřízení atrakcí, apod.),
 - II. s vymezením typů atrakcí a služeb (zimní a letní, resp. celoroční) vč. přístupu k nim (např. pěší stezky, sedačková lanovka apod.),
 - III. s náběhovou křivkou provozu a rozvoje (akvizice pozemků, zřizování atrakcí a služeb, výstavba zázemí pro služby, modernizace areálu, výstavba retenční nádrže),
3. Společně nastavit provozní model vč. jasného vymezení role obce
 - I. z právního pohledu vč. pravidel pro vstup dalších subjektů,
 - II. z pohledu provozních nákladů, příjmů a investic vč. způsobu zajištění financování a participace obce,
 - III. z pohledu marketingu, propagace a řízení cestovního ruchu v obci,
 - IV. z pohledu spolupráce s ostatními subjekty (např. s podnikateli, investory, neziskovými organizacemi i s krajskými a státními institucemi),
 - V. z pohledu personálního zajištění a organizace vč. garancí dlouhodobého provozu a rozvoje
4. Konsolidovat pozemky potřebné pro provoz areálu v jeho cílové podobě do majetku obce
 - a) s využitím vlastních zdrojů, nebo
 - b) z umožnění developmentu soukromým investorům, kterému musí předcházet kromě změny územního plánu také nastavení zásad práce s investory a jejich participace na obecní infrastruktuře (např. odpadové hospodářství, urbanismus obce)
5. Uvést areál do provozu dle provozního modelu s garancí dlouhodobého provozu

a) Zázemí lyžařského areálu.

Projekt bude detailně představen na veřejné schůzi. Náklady na investici nese pouze Niseko a je na jeho stavebních pozemcích. Projekt je v souladu s představami CHKO a v souladu s územním plánem obce. Prostory sloužící v souladu s veřejným zájmem podpoře lyžování jsou daleko nad rámec povinností daných regulativy územního plánu.



b) Vleky, rozvojové investice, letní aktivity.....

Jaké má obec plány , cíle a představy o financování těchto investic?

(Návrh řešení výše uvedených položek předložený Nisekem formou memoranda ze dne 23.1.25 obsahující návrh řešení nebyl akceptován)

3.úkol: Provozní model

Doporučení dalšího postupu akvizice areálu

Obec by měla aktivně spolupracovat na konsolidaci infrastruktury (pozemků) areálu spolu se zajištěním udržitelnosti provozu a rozvoje, aby měl dlouhodobý pozitivní dopad na místní ekonomiku, turismus a kvalitu života místních obyvatel. KPMG proto obci Bedřichov doporučuje:

1. Zahájit jednání se všemi významnými aktéry, tj. s investory a s majiteli pozemků,
2. Společně připravit cílovou podobu areálu z pohledu dlouhodobé vize (min. 10 let)
 - I. s vymezením rozsahu pozemků a stanovením jejich role (prostor pro zázemí, pro zimní lyžování, pro zřízení atrakcí, apod.),
 - II. s vymezením typů atrakcí a služeb (zimní a letní, resp. celoroční) vč. přístupu k nim (např. pěší stezky, sedačková lanovka apod.),
 - III. s náběhovou křivkou provozu a rozvoje (akvizice pozemků, zřizování atrakcí a služeb, výstavba zázemí pro služby, modernizace areálu, výstavba retenční nádrže),
3. **Společně nastavit provozní model vč. jasného vymezení role obce**
 - I. z právního pohledu vč. pravidel pro vstup dalších subjektů,
 - II. z pohledu provozních nákladů, příjmů a investic vč. způsobu zajištění financování a participace obce,
 - III. z pohledu marketingu, propagace a řízení cestovního ruchu v obci,
 - IV. z pohledu spolupráce s ostatními subjekty (např. s podnikateli, investory, neziskovými organizacemi i s krajskými a státními institucemi),
 - V. z pohledu personálního zajištění a organizace vč. garancí dlouhodobého provozu a rozvoje
4. Konsolidovat pozemky potřebné pro provoz areálu v jeho cílové podobě do majetku obce
 - a) s využitím vlastních zdrojů, nebo
 - b) z umožnění developmentu soukromým investorům, kterému musí předcházet kromě změny územního plánu také nastavení zásad práce s investory a jejich participace na obecní infrastruktuře (např. odpadové hospodářství, urbanismus obce)
5. Uvést areál do provozu dle provozního modelu s garancí dlouhodobého provozu

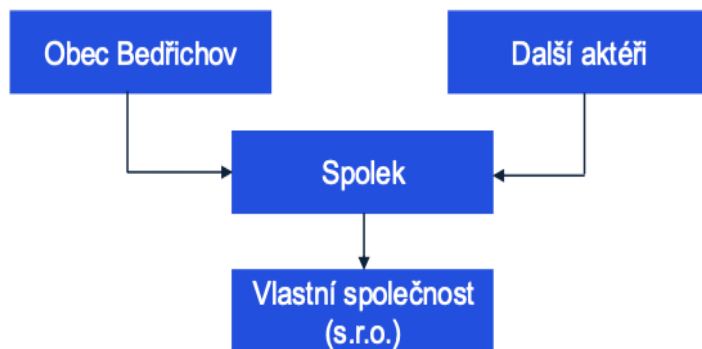
Který model obec preferuje ?

Model 1 (KPMG studie2) nebo jeho varianta:

Vše je v režii a ve finanční korelaci s obcí, obec zodpovídá, zajišťuje marketing, zaměstnance atd. **Obec podniká, zodpovídá**

Provozní model s vlastní komerční společností

Založený spolek bude iniciovat vznik vlastního podnikatelského subjektu s profesionálním managementem, který bude řešit komerční aktivity (provoz) realizované v rámci skiareálu a investovat do přiměřeného rozvoje.



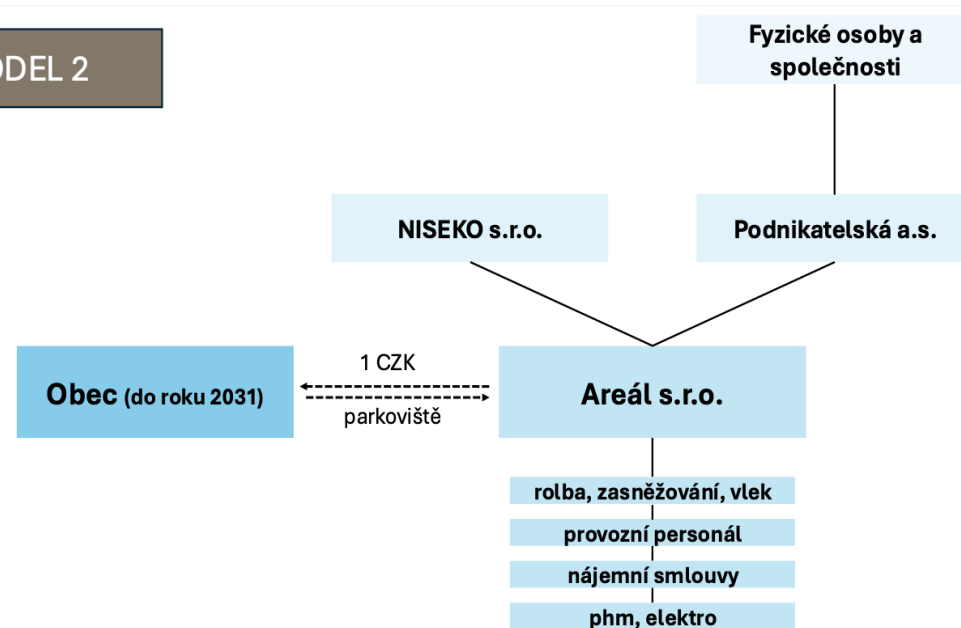
Model 2 (Niseko), nebo jeho varianta:

Obec vlastní pozemky, (inkasuje nájem)

Poskytuje příjmy z parkoviště u Nisy, nebo ho pronajme provozovateli. **Obec nepodniká, kontroluje**



MODEL 2



Jaké budou další kroky obce ? Jdeme touto cestou ? (KPMG 2)

Doporučení dalšího postupu

Obec by měla aktivně spolupracovat na konsolidaci infrastruktury (pozemků) areálu spolu se zajištěním udržitelnosti provozu a rozvoje, aby měl dlouhodobý pozitivní dopad na místní ekonomiku, turismus a kvalitu života místních obyvatel. KPMG proto obci Bedřichov doporučuje:

1. Deklarovat zájem a ochotu podílet se na rozvoji ze strany obce Bedřichov, např. ve formě usnesení zastupitelstva,
2. Seznámit stávající majitele pozemků se záměrem obce a navázat spolupráci na provozu a rozvoji ski areálu,
3. Založit spolek SKI Bedřichov, z.s., a následně
 1. uzavřít smlouvu o provozování ski areálu se stávajícím provozovatelem, nebo
 2. založit vlastní společnost s ručením omezeným a převzít provoz ski areálu v její režii, případně se smluvním zajištěním dílčích aktivit ze strany stávajícího provozovatele.
4. Na úrovni spolku SKI Bedřichov, z.s. nastavit provozní model
 - I. z právního pohledu vč. pravidel pro vstup dalších subjektů,
 - II. z pohledu provozních nákladů, příjmů a investic vč. způsobu zajištění financování a participace obce,
 - III. z pohledu marketingu, propagace a řízení cestovního ruchu v obci,
 - IV. z pohledu spolupráce s ostatními subjekty (např. s podnikateli, investory, neziskovými organizacemi i s krajskými a státními institucemi),
 - V. z pohledu personálního zajištění a organizace vč. garancí dlouhodobého provozu a rozvoje
5. Na úrovni spolku SKI Bedřichov, z.s. posílit tvorbu produktů a marketing ski areálu se zaměřením na doporučené segmenty návštěvníků s cílem zvýšit návštěvnost ski areálu,
6. Uvést areál do provozu dle provozního modelu s garancí dlouhodobého provozu,
7. Z výnosů ski areálu a příspěvků členů spolku realizovat drobné investiční akce vedoucí k rozvoji ski areálu, případně k nákupu pozemků potřebných pro provoz ski areálu.

Shrnutí postoje TJ Bižu :

1. Prodat co nejvíce pozemků a realizovat aktiva mimo Bedřichov
2. Neprovozovat vleky minimálně tuto sezonu
3. Nezavazovat se vstupem do žádného spolku
4. Čekají na další vývoj, zejména kroky ze strany obce, které by směřovaly k možnosti alespoň částečně monetizovat pozemky a případně technologie.

Co z toho vyplývá pro nás:

1. V tento moment nemůžeme počítat v modelech s TJ Bižu jako se subdodavatelem provozu.
2. Jednat s nimi transparentně a férově. (referendum !) aby se k této možnosti alespoň nějakého suportu vrátili, což by nám usnadnilo situaci.