Zápis

z jednání dne 30. 9. 2024 v zasedací místnosti OU Bedřichov

ve věci sjezdového lyžování v Bedřichově

Přítomní:

Petr Holub – starosta obce

Tomáš Halama

Lenka Klinderová

Tomáš Fotul

Milan Kuchař

Martin Kaloš

Pavel Novotný – BIO shop

Adam Kuchař – Niseko

Na úvod jednání rozdal Milan Kuchař přítomným jím vypracovaný materiál, který obsahoval rešerši kroků doporučených společností KPMG ve věci postupu na lyžařském areálu v konfrontaci s dosud učiněnými kroky jednotlivých zainteresovaných subjektů (viz příloha).

Jako nejdůležitější krok podmiňující další postup byla definována **konsolidace pozemků pro lyžování na Malinovce do majetku obce**. (Již dnes je obec největším vlastníkem.)

Pozemky pana Kaloše.

**Řešení:** Martin Kaloš potvrdil, že ačkoli dosud nedostal formální reakci na svou nabídku a její platnost k dnešnímu dni vypršela, je připraven ji znovu potvrdit.

Petr Holub potvrdil, že nabídka je pro zastupitele obce zajímavá.

Pozemky v majetku OPF Niseko a pozemky TJ Bižu, na které má Niseko opci.

*Obec ze zákona prakticky nemůže pořídit pozemky za cenu vyšší, než je cena určená soudním znalcem. Cena, na které TJ Bižu trvá, je však pravděpodobně vyšší*.

**Řešení:** Niseko odkoupí pozemky od TJ Bižu a obec je získá formou, kterou si sama určí (mimo změny ÚP ve prospěch Niseko – to Niseko neakceptuje), od Niseka za cenu stanovenou soudním znalcem, bude-li nižší.

Petr Holub se dotázal na cenu pozemků – Adam Kuchař odpovídá 15mil Kč. Odhad bude pravěpodobně nižší. Petr Holub uvádí, že obec nemá finanční prostředky v takové výši a pokud by obec řešila získání zmíněných pozemků pravděpodobně to bude muset udělat prostřednictvím úvěru nebo prodejem nějakého majetku.

Dále v jednání Petr Holub konstatoval, že nechá udělat soudní odhad na předmětné pozemky, a Adam Kuchař zašle příslušné podklady. Adam Kuchař poznamenal, že i Niseko bude disponovat soudním odhadem na tyto pozemky.

Pozemek BIO shopu.

Pan Novotný uvádí, že cestou k získání finančních prostředků pro obec může být jejich aktualizovaná nabídka.

**Řešení:** Petr Holub si vyžádal aktualizovanou nabídku od BIO shopu, obsahující požadavky na změnu ÚP, která by vedle převedení pozemku na sjezdovce na obec zahrnovala i finanční obnos, jenž by ve střednědobém horizontu (korespondující s procesem změny ÚP) byl poskytnut pro potřeby rozvoje areálu. Starosta apeloval na reálnost nabídky, která bude poté projednána oběma stranami. Pavel Novotný slíbil nabídku podat.

Další neoddiskutovatelný požadavek ze strany KPMG je **cílová podoba areálu a jeho zázemí** (viz příloha).

Adam Kuchař informoval, že na veřejné schůzi představí s architekty projekt Areál Malinovka, zahrnující plnohodnotné zázemí areálu (restaurace, wellness, lyžařská škola apod.). Tento projekt je nákladově čistě v režii Niseka a je jeho podnikatelským rizikem.

Dále v jednání byly diskutovány vleky, rozvojové investice a letní aktivity. Bylo konstatováno, že prioritou je vlek (popřípadě sedačka), který bude muset být umístěn v nové pozici z důvodu situování areálu Niseka a z důvodu vedení vysokého napětí. Milan Kuchař navrhl, že investice do vleku může být zajištěna z příspěvků jednotlivých investorů, které se budou generovat z realizace konsolidace pozemků do majetku obce.

Možnosti:

Martin Kaloš – 4 mil. Kč příspěvek z nabídky,

Niseko – pravděpodobně směna pozemku (oddělení pozemku -cca ¼ pro výstavbu jednoho domu pod vodojemem) a dorovnání ceny soudních odhadů ve prospěch obce (pokud se obec rozhodne pro tuto variantu a nezvolí jiné řešení.)

Petr Holub zde upozornil na problém s pozemky pod vodojemem, dle jeho názoru bez dokončení změny ÚP č. 3 lze s pozemky obtížně nakládat. Adam Kuchař toto rozporoval a konstatoval, že dle právního názoru, který má k dispozici , pozemky pod vodojemem nemají právní vadu a jsou samozřejmě na základě soudních posudků směnitelné.

BIO shop – viz. výsledek jednání výše.

Obec by tedy získala do majetku všechny nestavební pozemky na Malinovce a vlek se zázemím. Investoři se shodli, že další investice jsou posunutelné v čase a částečně financovatelné z provozní činnosti.

Třetí postulát pro dohodu obce s investory dle KPMG je **funkční provozní model** (viz příloha).

Milan Kuchař (Adam Kuchař již nebyl přítomen) poukázal na provozní model Niseka z listopadu loňského roku, kdy obec pouze poskytuje výnosy z parkoviště u Nisy a stanovuje ekonomický nájem ze všech nestavebních pozemků na Malinovce. Petr Holub definoval, že obec nechce podnikat a nést rizika podnikání. M. Kuchař upozornil, že je to podstata tohoto modelu, který by samozřejmě musel být aktualizován.

Dále upozornil, že obec dnes na základě bodu 6. zastupitelstva ze dne 28.4. jde cestou modelu se Spolkem, který naopak obec plně vtahuje do provozování za podmínek nejasného financování. Investoři dříve deklarovali, že jsou připraveni vstoupit do Spolku, nicméně za aktuálního stavu upřednostňují variantu bez Spolku, mimo jiné i proto že TJ Bižu na dotaz obce odmítla do Spolku vstoupit. Niseko již dříve deklarovalo ochotu převzít odpovědnost za provoz (návrh memoranda, prezentace provozního modelu v listopadu 2024). Zástupci BIO shopu deklarovali též ochotu zapojit se do provozního modelu. M. Kuchař požádal starostu, aby si obec svůj přístup k provozování a dalším aspektům tohoto projektu ujasnila na jednání všech členů zastupitelstva. Na toto téma probíhala další diskuse a Petr Holub na závěr potvrdil, že se provozním modelem bude obec společně s investory zabývat.

Petr Holub zmínil, že v současné době neexistuje provozovatel areálu – TJ Bižuterie (resp. Ski-Bižu) provozovat nechce.

Ve věci přístupu TJ Bižu M. Kuchař konstatoval, že TJ Bižu má prioritní zájem prodat co nejvíce pozemků a pokud dojde k uplatnění opce ze strany Niseka po jeho dohodě s obcí, je přesvědčen, že se TJ Bižu vrátí k provozování a podpoře minimálně po dobu do zprovoznění nového vleku, protože ji to mimo jiné Niseko může dát jako podmínku transakce. Dále byla shoda na tom, že odkup vleků (s výjimkou dětského) za cenu vyšší než zanedbatelnou ve stávající situaci nedává smysl.

Petr Holub ukončil jednání a přítomní se v míru rozešli.

Zapsal: Milan Kuchař dne 30. 9. 2025 Příloha: Osnova k jednání na podkladě

studií KPMG