

Z Á P I S

**z 3. zasedání Zastupitelstva města Jablonce nad Nisou,
konaného v pondělí 30. března 2026 od 16:00 hodin**

**Přítomno: 30 členů zastupitelstva
dle prezenční listiny**

**Ověřovatelé zápisu: Mgr. Bc. Martina Picko Baumannová
Mgr. Bc. Michal Švarc**

Zapsala: Jiřina Hartmanová

Primátor města Ing. Miloš Vele zahájil **3. zasedání** zastupitelstva města Jablonec nad Nisou v 16:05 hod.

Způsobem umožňujícím dálkový přístup byli přítomni tito zastupitelé:

MUDr. Veronika Kaššovicová, Ing. Milan Kouřil, Mgr. Jana Pastuchová

Na začátku jednání byli on-line připojeni **3** zastupitelé, osobně jich bylo přítomno **26**, celkem bylo přítomno **29** zastupitelů.

Dále primátor konstatoval, že zápis z minulého jednání zastupitelstva města byl podepsán bez připomínek. Oznámil, že z dnešního jednání je pro potřeby vyhotovení zápisu pořizován zvukový záznam a přímý videopřenos. Zvukový záznam bude se zápisem zveřejněn na webových stránkách města.

Při hlasování u jednotlivých bodů se primátor vždy dotázal online připojených zastupitelů, jak chtějí hlasovat, následně bylo jejich prohlášení, které zaznělo rovněž nahlas, zaznamenáno na hlasovacím zařízení.

Příchod Mgr. Bc. Martina Picko Baumannová

2. Schválení programu

Ing. Vele – na radě města jsme se domluvili, že do programu nebudeme zařazovat bod Diskuze, protože to vnímám, že toto mimořádné zastupitelstvo by se skutečně mělo věnovat jenom bodu číslo 4, což je Pořízení spol. Neuman byty Jablonec s.r.o. vlastníci ubytovnu Neptun. Ptám se zastupitelů, jestli někdo chce program doplnit nebo modifikovat?

Navržený program:

- 1) **Zahájení**
- 2) **Schválení programu**
- 3) **Schválení ověřovatelů a zapisovatelky**
- 4) **Pořízení spol. Neuman byty Jablonec s.r.o. vlastníci ubytovnu Neptun**
Předkladatel: Vele Miloš, Ing., primátor
- 5) ~~**Rožprava – diskuze**~~

Ing. arch. Klápště – já mám technickou poznámku, od půl bude probíhat již dříve veřejnou vyhláškou avizované veřejné projednání regulačního plánu Lukášov, kde coby určený zastupitel mám být, tak budu přebíhat mezi tímto sálem a sálem 301, tak to předem říkám, že se to bude dít.

Upravený program byl schválen

30-0-0-0

3. Schválení ověřovatelů a zapisovatelky

Předkládá: Vele Miloš, Ing., Primátor

Primátor navrhl na ověřovatele zápisu zastupitele Martinu Picko Baumannovou a Michala Švarce, zapisovatelka Jiřina Hartmanová, pracovnice kanceláře tajemníka.

4. Pořízení spol. Neuman byty Jablonec s.r.o. vlastníci ubytovnu Neptun

Předkládá: Vele Miloš, Ing., Primátor

Ing. Vele – já se zde trošičku podívám do historie, protože si myslím, že to je potřeba připomenout. V listopadu loňského roku jsme přijali záměrové usnesení, které v bodu C říkalo, že schvaluje záměr odkupu celého obchodního podílu jmenované společnosti, za D, že ukládá primátorovi, aby jednal s jediným společníkem Byty Neuman s.r.o., a za E, že ukládá primátorovi zadat hloubkovou prověrku a analýzu této společnosti před předložením odkupu obchodního podílu zastupitelstvu města, s cílem získat podrobné informace o stavu společnosti a minimalizovat potenciální rizika tohoto odkupu pro město Jablonec. Já si myslím, že tyto úkoly všechny byly splněny a že odpověď na tu otázku, jak byly splněny, najdete v dnešních materiálech. Já ještě jsem asi při schvalování programu měl upozornit na jednu věc, že původně avizovaný materiál, který jsme probírali na semináři, byl doplněn o bod číslo 9, což vzešlo z diskuze – realizace konverze objektu Neptun, který je ve vlastnictví pořizované společnosti na bytový dům s obecními byty. To má vazbu pro vás, co jste byli na semináři, že pokud dnes dojde k pozitivnímu hlasování, tak je potřeba začít rychle připravovat objekt pro to, abychom tu konverzi mohli provést a zároveň mohli v 6. měsíci žádat o dotaci. Dámy a pánové, vím, že dnes to naše jednání nebude úplně jednoduché. I já jsem, a říkal jsem to tady, už když jsem ten materiál poprvé předkládal, jsem s tím měl vnitřní problém. Na druhou stranu vnímám jednu věc, že pokud dnes město Jablonec má nějaký vážný problém, tak je to opravdu ubytovna Neptun. A já bych chtěl, až odsud dnes odejdeme, abych mohl říct, že to, že město Jablonec má problém, že to byla minulost. Hledali jsme spoustu různých variant, spoustu různých řešení. Nakonec i jsme se k tomu zavázali v tom záměrovém usnesení, že převzetí společnosti jediným společníkem je asi jediná cesta, abychom z této lokality udělali opět obyvatelnou dobrou adresu, aby tam mohla fungovat škola a jablonečáci tam žili spokojeně. Já ještě v této fázi chci moc poděkovat lidem, kteří se podíleli na zpracování materiálu, ať to byla Renata Vítová, z právního oddělení Jirka Kučera a samozřejmě tajemník Marek Řeháček. A tu nejdůležitější roli v této fázi sehrála společnost CLA, vedená Robertem Musilem, protože oni byli ti, kteří nám připravili řadu smluv a v podstatě celý jakýsi krokovník, jak bychom v těch jednotlivých krocích měli postupovat, aby v 6. měsíci letošního roku objekt Neptun byl v našem majetku, my jsme mohli požádat o dotaci a začít tento objekt rekonstruovat na byty. A asi by bylo úplně nejlepší, kdybych v této fázi požádal zástupce firmy Roberta Musila, kdyby nás provedl jednoduchou prezentací, protože je potřeba říct, že ve středu byla podrobná prezentace pro zastupitele a my jsme se všemi detaily byli seznámeni.

Mgr. Musil – milý pane primátore, milé dámy radní, milí páni radní, milé zastupitelky, milí zastupitelé, moje jméno, jak už avizoval pan primátor, je Robert Musil, a jsem partnerem a advokátem společnosti Clifton Larsen LAW v České republice. My jsme byli osloveni městem na to, abychom vlastně provedli velkou řadu těch bodů, které pan primátor avizoval z toho záměrového usnesení, a to zejména, abychom provedli ten třífázový proces nabytí nemovitostí do vlastnictví města, který se skládá z fáze podrobné prověrky, které se anglicky říká due diligence, z té kontraktační fáze, což je uzavření smlouvy a její vypořádání, a poté z té třetí fáze, a to je způsob, jakým se nemovitosti z vlastnictví obchodní společnosti dostanou do vlastnictví statutárního města Jablonec nad Nisou. V rámci té hloubkové prověrky jsme v podstatě zkoumali obchodní společnost, jejíž 100% podíl je předmětem pořízení, tak jsme ji zkoumali z daňového, účetního a právního hlediska, tak, abychom případně objevili jakékoliv překážky nabytí takového podílu, anebo případně objevili závazky nebo jiný majetek, který by mohl být na škodu městu, anebo by představoval vážnou překážku při splnění toho záměru, které statutární město má, a to je nemovitost opravit na nájemní bydlení, které bude sloužit bytovému fondu města. V rámci této prověrky jsme v podstatě narazili na zjištění, která máte ve vašich materiálech v takzvaném due

diligence reportu, což je report z té naší prověrky. Za významné z toho považujeme zejména tři závazky, na které jsme přišli v rámci našeho zkoumání, a to vlastně závazky, které má ta společnost a které je potřeba vypořádat tak, aby nedošlo k tomu, že tu společnost nabude město s dluhy, respektive závazky, které bude potřeba vypořádat. Mezi ty závazky patří hypoteční úvěr u České spořitelny, který společnost čerpala na pořízení nemovitostí. Potom jsou to prostředky, které se musí vrátit jedinému společníkovi, které do společnosti poskytl jako vlastní zdroje té společnosti na pořízení těch nemovitostí. A posledním závazkem je půlmilionová kauce, kterou je potřeba vydat nájemníkovi toho objektu, a to společnosti Dostupné bydlení Severní Čechy, s.r.o. V rámci té druhé fáze, toho takzvaného kontraktačního procesu pro uzavření smlouvy, jsme všechna tato zjištění do smlouvy zapracovali, a zapracovali jsme je v takovém rozsahu, aby v podstatě v den vypořádání, což je prozatím v plánu na 15. dubna tohoto roku, samozřejmě podmíněno schválením zastupitelstva města uzavřením smlouvy, dojde k tomu, že město nabude podíl na společnosti, která již nebude tyto závazky mít a nebude jinak zadlužena. Podmínkou k tomu, aby došlo k vypořádání, to znamená, aby město opravdu ten podíl nabylo, kromě toho, že dojde k vypořádání těchto závazků, je i kompletní vyklizení té nemovitosti. To znamená, nemovitost, respektive to, co je dneska ubytovna Neptun, by neměla mít žádné podnájemníky a neměly by zde být žádné věci těchto podnájemníků. To znamená, do majetku, respektive ten obchodní podíl 100% by měl přejít na město v takovém rozsahu, že bude vlastnit nemovitosti, které v sobě budou mít původní vybavení, které tam zbylo, a ty nemovitosti určené k dalšímu nakládání města. Potom, co dojde k vypořádání té smlouvy a město nabude podíl, tak nastane třetí fáze. Ta třetí fáze je převzetí jmění jediným společníkem. To znamená, že víceméně společnost projde přeměnou, na jejímž konci zanikne bez likvidace a její jmění přejde na právního nástupce, kterým v tomto případě bude statutární město Jablonec nad Nisou. Pokud by takovýto proces probíhal mezi dvěma obchodními společnostmi, jednalo by se o fúzi, ale tím, že statutární město Jablonec není obchodní společností, tak nelze fúzi uplatnit a je potřeba jít tímto procesem převzetí jmění jediného společníka. Načasování tady toho kroku je připraveno tak, aby v podstatě po převzetí toho podílu k němu došlo do zhruba šesti týdnů. Předpokladem je, že tedy zase projde schválením zastupitelstva a všech orgánů města, takže za nás věříme tomu, že dojde k vypořádání tak, aby v majetku města ty nemovitosti byly už v průběhu června roku 2026. To znamená, stihne se projekt, který město zamýšlí, a jestli jsem správně pochopil, je tedy pod bodem 9 toho usnesení. Dvě otázky, kterými jsme se zabývali významně a které pro nás představují významnou otázku, kterou bychom pro vás měli otestovat a na ní odpovědět, tak to je za prvé, jak nastavit správně smluvní dokumentaci, tak, aby společnost, respektive město, jejím převzetím bylo dostatečně bráněno proti případným nedostatkům, jak té společnosti, tak toho obchodního podílu. A druhou otázku, kterou jsme zkoumali, je odpovědnost zastupitelů v poměru k péči řádného hospodáře, a to, jestli tedy byly splněny všechny procesy a jestli ten obchod má všechny parametry na to, aby v případě odsouhlasení tady toho bodu, který vám předkládám, právě nedošlo ke vzniku nějaké škody nebo vzniku odpovědnosti na straně orgánů města. K té první otázce, tak na ní odpověď v podstatě najdete ve vašich materiálech a je to text té smlouvy. Smlouva je konstruována tak, že v podstatě pan Neuman nám dovolil provést prověrku té svojí společnosti Neuman byty Jablonec, kterou jsme provedli, a nepřišli jsme na žádnou překážku, která by na ty jmenované závazky měla představovat důvod pro ten 100% podíl nenabýt. Ta zjištění, na která jsme přišli, tak jsme otiskli do části, která má ve svém nadpisu slovo indemnity, což je v podstatě mechanismus pro odškodnění pro případ, že by přece jenom ty naše nálezy v sobě nějakou škodu obsahovaly. Potom se ve smlouvě prodávající podílu zavazuje, že případnou vzniknou škodu pro město vyrovná. Co se týká těch dalších odpovědností za stav společnosti, tak protože české právo nenabízí žádnou střední hodnotu podílu nebo jakousi normu, co se týká kvality obchodního závodu a kvality obchodního podílu, tak jsme ji vyřešili tím, že smlouva obsahuje přílohu, která v sobě má celou řadu prohlášení ohledně kvality a jakosti jak obchodního závodu společnosti, tak toho podílu. A v případě, že by ta obchodní společnost těchto kvalit nebo jakosti nedosahovala, tak se pan Neuman ve smlouvě zavázal, že tuto část nahradí, respektive vyrovná případnou škodu, která by městu vznikla. Nicméně na základě toho našeho zkoumání, znovu upozorňuji, jsme nenarazili na takový nedostatek, takovou vadu podnikání společnosti anebo takový majetek, který by do budoucna už nyní představoval ohrožení majetku města nebo fungování města. Pokud jde o tu druhou zkoumanou otázku, a to, jestli město může nabýt ty

nemovitosti za tu předpokládanou cenu, která je nyní 46 170 000 Kč, tak máme za to, že schválením tohoto obchodu neporuší město žádnou povinnost při správě veřejných prostředků a péče řádného hospodáře. A to zejména proto, protože při podrobném zkoumání posudku, který máte v materiálech, který sice vykazuje finální cenu 42 milionů Kč, která se liší od té 46 milionů Kč, by se mohlo zdát, že tam je rozdíl v té nabízené ceně. Nicméně, když se podrobně podíváme do posudku, tak pan znalec tu cenu stanovuje jako intervalovou, a tak, aby mohl nějakou hodnotu dát, tak vybírá její střed. Když však sečteme oba ty krajní intervaly, tak se dostaneme k částce, která převyšuje těch 46 milionů Kč. A když vezmeme v potaz, že ten posudek vznikl v únoru roku 2025 a podle výkazů na Českém statistickém úřadu, tak i v odborných periodikách se hovoří o tom, že v Libereckém kraji stoupaly ceny nemovitostí zhruba 6% tempem, tak se pořád pohybujeme v intervalu, který je v podstatě cenou obvyklou za takovéto nemovitosti a nenastává tu žádná diskrepance mezi tou cenou posudkovou a tou cenou, kterou máte ke schválení. I kdyby takhle diskrepance nebo ten interval zde existoval, tak je tu jedna výpustka, kterou obsahuje obecní zřízení, respektive korektiv, a tento korektiv v podstatě je možnost zastupitelstva nebo rady města, záleží na tom, které právní jednání to je, přijmout rozhodnutí, kdy vlastně bude majetek nabýván do majetku města i za cenu, která nyní podle znaleckého zkoumání je vyšší. A tímhle korektivem je veřejný zájem, který má město ve prospěch svých občanů sledovat. My máme za to, že tu existuje, a tím samozřejmě nechci žádným způsobem zasahovat do rozhodování zastupitelstva, ale pokud jde o právní zkoumání, tak máme za to, že ten korektiv tu existuje. Tím veřejným zájmem je dostupné bydlení a je vysledovatelný jak doktrinárně, tak i legislativně. Na úrovni legislativní lze vysledovat strategii ministerstva práce a sociálních věcí, která při odstraňování právě lokalit, kde se kumulují sociálně znevýhodnění a vytváří jakási ghetta, tak umožňuje, aby docházelo k výkupu, nebo respektive nabádá k tomu, aby docházelo k výkupu takovýchto nemovitostí, a tím se vlastně tento nešvar odstraňoval. Nad to takhle strategie je souladná i se strategií města, pokud jde o sociální bydlení a rozvoj toho sociálního bydlení. Takže tady to rozhodování je konzistentní. Ono mimo jiné naráží na slavný známý vídeňský model, ve kterém existuje takzvaná rote linie, která sama v sobě obsahuje požadavek na to, aby si město drželo dostatečný a velký bytový fond, který umožní sestavit takzvaný sociální mix, který sám o sobě je jedním z velmi efektivních nástrojů, jak se bránit právě vzniku vyloučených lokalit a vzniku právě obchodu s chudobou. Takže zde bychom měli celkem jednoduše vysledovatelný, objektivně zjištělný a objektivně určitelný veřejný zájem, který by jako takovýto korektiv mohl sloužit. A tudíž ani v tomto rozsahu nelze hovořit o tom, že by přijaté usnesení bylo v rozporu s obecním zřízením. Pokud jde o udržení péče řádného hospodáře, co se týká procesu, tak zde máme za to, že proces byl zachován, a to proto, protože právě došlo k prověrce společnosti, prověrce společnosti naší poradenskou společností, která mimo jiné představuje jak zapsaného advokáta, tak zapsaného daňového poradce, tak máme i licenci zapsaného auditora. A zkoumání společnosti na této úrovni proběhlo. To znamená, vaše rozhodnutí bude učiněno kvalifikovaně se všemi podklady. Takže to je ve zkratce, jaké zkoumání jsme provedli, proč doporučujeme z hlediska právního, aby došlo k uzavření zrovna této smluvní dokumentace na základě našich zjištění.

Ing. Vele – ještě, než spustíme diskuzi, já bych dal slovo kolegovi náměstkovi Chuchlíkovi, který připravuje tu budoucnost toho objektu, protože v materiálech je uvedeno, co by s tím objektem se mělo stát dál. Takže poprosím o krátké shrnutí.

MgA. Chuchlík – v materiálech i pro seminář, v rámci bodu schvalovaného, předloženého vám k dnešnímu jednání zastupitelstva, je předložena prověřovací studie, kterou jsme v poměrně krátkém čase nechali zpracovat tak, abychom si zodpověděli otázku možné budoucnosti objektu. Tím hlavním, co je asi potřeba říct – ambicí města je vytvořit městské byty v tomto objektu a na základě prověřování, které proběhlo, jsme došli k řešení, které nabízí 34 bytů v poměrně široké škále velikostí a typologie od malých 1+kk bytů po 3+kk. To znamená, že dosáhneme i nějakého sociálního možného mixu v tom domě a v té lokalitě a můžeme nabídnout byty pro různé cílové skupiny. To prověřování se zabývalo i konstrukčním systémem toho objektu, který je skeletový. To znamená, že nám to nabízí poměrně širší pole působnosti, než by se takhle vnějším pohledem zdálo, protože to vypadá jako panelák, ale panelový systém to není. To stávající

dispoziční řešení pracuje s trojtraktem. To znamená, že na jedné straně jsou byty, pak je chodba, na druhé straně jsou byty. Ta hloubka toho traktu pro ty jednotlivé jednotky té bývalé ubytovny je poměrně mělká na to, aby umožnila zachování tohoto členění. To znamená, to je důvod, proč vlastně ten návrh pracuje s úpravou té dispozice. V podnoží toho objektu jsou byty orientované jednostranně s chodbou při fasádě a umožňují kompletně bezbariérové řešení. To jsou dvě podlaží a zbytek podlaží má tu širokou paletu velikostí bytů, kterou jsem zmiňoval, a pracuje s minimalizací těch společných prostor. A na to, že to je vlastně rekonstrukce, docházíme k velmi efektivnímu uspořádání, kdy opravdu se maximalizuje ta užitná plocha na úroveň dnešních developerských projektů. Takže se domníváme, že to je vlastně pro město vhodné řešení.

Ing. Hamplová – nemám dotaz, spíš takové prohlášení. Asi nikoho moc nepřekvapí, protože já jsem to tady deklarovala už vlastně na jaře loňského roku. Ten názor na to, že odkoupit objekt bychom měli, a ono to možná naváže to moje vystoupení na to, co říkal i teď Jakub Chuchlík, a to je, že vlastně odkup je příležitost. Je to příležitost vdechnout nový život této části města, ale nejenom té části města, ale celému městu, protože opravdu nás drtí sociální situace a pocit nebezpečí, kterou tady občané v Jablonci vnímají. A já za sebe musím říct, že odkup objektu vnímám jako posílení té bezpečnosti. Chtěla bych poděkovat i zástupcům Základní školy Liberecká, která je..... a vlastně za trpělivost s námi zastupiteli, že nám to trvalo rok připravit takovýto materiál, protože oni jsou v té první linii, jsou nárazovým můstkem toho, co se vlastně v té lokalitě děje. A mám i informaci o tom, že vlastně historicky jim přišlo nejméně dětí k zápisu. To znamená, začíná se to vlastně na nich propisovat i fatálně. Máme v té oblasti nejenom Základní školu Liberecká, máme tam mateřské školy, Liberecký kraj má hned vedle svoji základní školu a obyvatelé, kteří v té oblasti žijí, jsou opravdu dennodenně vystavováni tomu pocitu nebezpečí, ale i opravdu jako aktuálním situacím, které je deprivují a je to opravdu složitá situace. Takže chtěla jsem se připojit k tomu poděkování, které pronesl před chvílí pan primátor. Děkuji i jemu, protože se tomu hodně věnoval, ale i těm, kteří mají zásluhu na tom, že ten materiál je v takovém rozsahu a šíří připravený k dnešnímu hlasování. Chtěla bych poděkovat i pracovníkům v sociálních službách a městské policii, kteří opravdu....., a dalo by se vyjmenovávat i zdravotníkům a všem, kteří opravdu musí dennodenně tu situaci řešit. Takže já doufám, že dnešní hlasování dopadne ve prospěch toho odkupu a že vlastně dneska začneme psát nějakou novou kapitolu nejenom toho území, ale toho města. Moc děkuji všem, kteří to podpoří.

Ing. Matek – vážení zastupitelé, problematika Neptunu je na úrovni zastupitelstva města projednávána už od poloviny minulého roku. V rámci veřejné debaty jsem nezaznamenal, že by někdo zpochybňoval, že situace v této ubytovně je katastrofální a má významný dopad na kvalitu života, a to nejen v jejím bezprostředním okolí. Od začátku je jako řešení diskutována pouze varianta výkupu. Prvotní částka, která se ve veřejném prostoru objevila, byla 68 milionů Kč. Je zbytečné, abych se věnoval rekapitulaci, jakým vývojem jsme se dostali až k návrhu, který na dnešním zastupitelstvu projednáváme. Téma ceny této nemovitosti je subjektivní. Na zastupitelstvu města v říjnu minulého roku jsem podpořil záměrové usnesení výkupu za 35 milionů Kč. Jsem přesvědčen, že i tato částka představuje zhodnocení investice pro majitele nemovitosti, ale osobně je to pro mě strop, za který jsem si schopen před svým svědomím výkup ospravedlnit. Byznys s chudobou osobně považuji za jednu z nejdopornějších legálních forem podnikání. Bohužel od dob, kdy Ústavní soud zrušil opatření bezdoplatkových zón, jsou možnosti samospráv bojovat s tím značně omezené. Přesto jsem přesvědčen, že výkup by neměl být univerzálním řešením. Ptám se, jaký to vyšle signál dalším vlastníkům více či méně problémových nemovitostí v našem městě. I když si uvědomuju, jak významný je svým měřítkem problém s Neptunem, přesto nemohu nevidět možný nebezpečný precedens pro další potenciální podnikatele s lidským neštěstím na území našeho města. Kolegové, každý z nás dokáže vyjmenovat minimálně dvě, tři další nemovitosti, o kterých zatím, a zdůrazňuji, to zatím, víme a představují potenciální nebezpečí. Výkupem náklady nekončí. Aby ten výkup nebyly jenom vyhozené veřejné peníze, bude potřeba další investice do rekonstrukce, násobně převyšující pořizovací cenu. Víme, že město nové byty potřebuje. Je toto jediná cesta, jak je vybudovat? Odpověď známe, není. Město disponuje vlastním, zanedbaným, a hlavně dlouhodobě

podfinancovaným bytovým fondem, na jehož obnovu mohlo už roky čerpat dotační finanční prostředky. Nečerpalo. Obávám se, že výkupem Neptunu se veškeré kapacity na další dlouhé roky zablokují a se stavem městského bytového fondu se nic zásadního nezmění. Problém vyloučených lokalit není způsoben jen vlastníky problematických nemovitostí, ti akorát bezskrupulózně reagují na poptávku. Důležitá je i úroveň práce v sociálních službách. Iniciativa Dobrá adresa naplno ukázala, jak má vypadat systematické využívání všech dostupných nástrojů pro boj s chudobou. Položme si otázku, má město Jablonec dobře nastavený aparát, který je za toto zodpovědný? Odvádí dostatečnou práci? A hlavně, bude se práce dotčených odborů a úředníků po výkupu zlepšovat? Bohužel události kolem Neptunu mě o tom nepřesvědčily a důvodně se obávám, že po výkupu se i v této oblasti nic zásadního nezmění. Výkupem přesuneme problém do jiných částí města a na jiné obyvatele. I toto jsou důvody, proč se nemohu pod navrhované řešení v současnosti podepsat a výkup dnes nepodpořím. Jak jsem zmínil dříve, podpora je subjektivní a já respektuji všechny, kteří mají na věc opačný názor a záměr výkupu dnes podpoří. Každý si musí sáhnout do svědomí, zda jeho důvody pro podporu jsou upřímné nebo zjištěné. Přesto bych vás chtěl poprosit o to, abychom v případě schválení nerezignovali na všechny problémy, jejichž hlavní část jsem zmínil, a i přesto, že je letos volební rok, usilovali o dlouhodobá a systémová řešení v této oblasti. A i přes rozdílné politické dresy na tom společně pracovali.

Ing. arch. Klápště – já tady řeknu dvě věci. První je, že jsem hodně rád, že se ukázalo, že když jsme říkali, že ta cena, která původně začínala o zhruba 10 milionů výš, takže by měla být k jednání, že určitě je šance dojednat cenu lepší, takže se to potvrdilo. A máme tady na stole nákup, který městskou kasu bude stát bude o osmimístnou částku méně. A to si myslím, že je fajn. Zároveň bych chtěl říct, proč ten bod podpořím, i přesto, že jsem tady dříve říkal, že pro mě hranice se pohybuje na tom znaleckém posudku. A ty důvody jsou v zásadě dva, co mě přesvědčilo, že i když jsem předtím říkal něco jiného, tak teď ten názor změním. První, co mě přesvědčilo, je vlastně situace ohledně dotací na dostupné bydlení, protože tím, že vláda seškrtila peníze na toto, tak teď je v podstatě asi poslední šance o to ještě zažádat. To znamená, když ten Neptun koupíme teď, je aspoň nějaká šance, že získáme dotaci na tu přestavbu na městské bydlení, což už by později nešlo. Takže i když si myslím, že by se ještě dalo dostat na lepší cenu, tak v tomhle momentu ten veřejný zájem zase z pohledu bydlení vnímám jako naprosto zásadní a bylo by škoda toho nevyužít. A druhá věc, která mě přesvědčila, a za to bych chtěl hodně poděkovat kolegovi Jakobovi Chuchlíkovi a jeho odboru, kteří v úplně bleskovém čase připravili tu prověřovací studii, která kromě toho, že ukazuje, že to je možné to předělat na byty, tak ukazuje, že to je možné udělat taky efektivně, což za tím musí být obrovské spousty variant, které nefungovaly, obrovské spousty zkoušení, ladění. A výsledkem je projekt, který má 10 bezbariérových bytů, i když je to do staré socialistické zástavby, a projekt, který, když si vezmete poměr mezi všemi podlažními plochami a kolik z toho z těch podlažních ploch tvoří plochy těch bytů, tak má efektivitu 87 %, což by byla i na novostavbu výborná cifra. A na rekonstrukci starého domu, který nebyl určený primárně pro byty, je to číslo parádní. To znamená, máme na stole skvělý projekt, který umožní udělat pestrou skladbu bytů, které město získá, umožní do toho dostat i bezbariérové byty, umožní do toho dostat byty pro velké rodiny, se kterými máme problém. Čili si myslím, že ty přínosy, které to městu teď může přinést, oproti tomu, kdybychom to nekoupili, to vyvážit dokáží, a proto dneska poprvé ten výkup podpořím.

Pan Hejtmánek – já bych se jenom rád zeptal, v rámci tohoto bodu vznikla pracovní skupina Dobrá adresa. Ptal jsem se na to i na tom semináři, jestli jsou výstupy z této pracovní skupiny, abychom předešli nějakým dalším potenciálním podobným problémům na území Jablonce, nebo jestli se tento objekt teď vykoupí a vlastně pracovní skupina upadne a už se s tím nebude nic dít. Jestli je nějaké koncepční řešení nebo nějaké řešení tak, aby se nám toto už na půdě města neopakovalo.

RNDr. Opočenská – mám připravený souhrn toho, co pracovní skupina Dobrá adresa od svého vzniku, což byl 1. srpen 2025, co všechno udělala, jakým způsobem fungovala, působila. Je to doloženo zápisy, takže to mohu připravit. Zároveň mám připravený další postup, následující

postup, další kroky v tom krátkodobém horizontu, které by se měly začít připravovat ihned, pokud se objekt odkoupí. A rovněž takový dlouhodobý komplexní koordinovaný přístup, jak posilovat vlastně kompetence města v tom, aby dokázalo předcházet vzniku problematických ubytovacích zařízení, protože ono to možná už nebude příště ubytovna, ale bude to bytový dům a tam je náš vliv mnohem menší, než je u ubytovny. A rovněž, abychom, pokud už nějaká ubytovna fungovat bude, protože my zatím nemáme, jakou alternativu bychom těm lidem nabídli, tak abychom důsledně vymáhali nějaký standard bydlení, aby ty děti tam prostě nebydlely v zavšiveném, špinavém, smradlavém bytě, a zároveň si dohlídli na to, že chodí do školy atd. Takže to připravím a na příštím zastupitelstvu, pravděpodobně tak, jak jsme se dneska dohodli, na příštím zastupitelstvu to dostanete. A děkuji za váš zájem.

Pan Hejtmánek – dostaneme tedy nějakou kuchařku nebo nějaký soupis toho, jak se bude postupovat, aby už podobná situace v Jablonci nevznikla? Rozumím tomu dobře?

RNDr. Opočenská – to je cílem. Jestli se to ale podaří naplnit, aby opravdu žádný takový objekt nevznikl, těžko říct, ale bude to tím hlavním cílem té Dobré adresy.

Ing. Vele – já bych to teď nespojoval s Dobrou adresou, ale já bych řekl, že musíme udělat všechno pro to, aby se nám toto v Jablonci už příště neopakovalo, že to bude náš společný cíl tady to. A chtěl bych, aby to bylo tématem na jednání příštího zastupitelstva. Nechtěl jsem to úplně spojovat tady s tím problémem, i když ono to spolu samozřejmě souvisí.

MgA. Chuchlík – jak jsem se pokoušel být stručný, tak jsem několik věcí opomněl, což mi došlo během následujících příspěvků v diskuzi, tak jenom zmíním, že vzhledem i k tomu časovému tlaku jsme se v zadání návrhu přestavby věnovali pouze té bytové části. Ten objekt, který bychom získali, pokud dneska odsouhlasíme odkup společnosti, se skládá ze dvou částí, jak všichni víte, z nebytových prostor a z bytových. Pro ty nebytové je zcela jistě, i vzhledem ke konstrukčním vlastnostem, prostorovým vlastnostem toho objektu, vhodné hledat nějaké budoucí možné využití. Existuje mnoho námětů, nicméně téměř jistě to nebude bytová funkce. My jsme se soustředili na ty byty z několika důvodů. Jednak proto, že nám to říká koncepce bydlení, která tady myslím už i zazněla mezi výčtem strategických dokumentů, o které se můžeme opírat při argumentaci, proč vlastně posilovat, nakupovat městský bytový fond. Tak tato koncepce nám říká, že bychom ho rozšiřovat měli. Takže to je jeden důvod, proč se urgentně věnovat tomuhle tématu. Zároveň to tvoří samozřejmě dominantní objem toho vlastního objektu, který bychom získali a kterému se vzápětí jako noví vlastníci musíme věnovat. A pak, a to je to, co jsem možná trochu záměrně nezmiňoval, ale protože tady několikrát byla zmíněna dotace, tak já dořeknu, jak to s ní je, abychom neměli přehnaná očekávání, respektive abych uvedl na pravou míru to, o co se teď snažíme. My máme díky spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování jako město příležitost čerpat dotační prostředky, které jsou tam v podstatě pro nás připravené. Jsou to dotační prostředky ze 115. výzvy z IROPu. A ten hlavní oříšek, který je před námi, spočívá v tom, že termín pro podání žádosti je konec června tohoto roku. Do té doby my musíme udělat spoustu kroků, mimo jiné hlavně ty projektové, ale na to i navázané kroky potřebných příloh, které k té žádosti musí být doloženy. Je to skutečně nestandardní termín, ve kterém se tohle má odehrát a my se o to přesto chceme pokusit, protože se domníváme, že při dobré vůli a v nadšení všech pro tuto věc, bychom o ty dotační prostředky mohli zabojovat a získat je.

RNDr. Opočenská – chtěla bych říct něco za sebe, protože jsem dlouhodobě zastávala přístup, že by se za vyšší částku, než je znalecký posudek, ubytovna vykupovat neměla. Teď vysvětlím, proč jsem tento přístup zastávala. Hned od okamžiku, kdy začala být ubytovna výrazně problematická, se měl vyvíjet na provozovatele, případně na majitele, koordinovaný tlak. Co to je? Je to koordinace všech aktérů v území, aby se důsledně vymáhala pravidla fungování takového ubytovacího zařízení. Kdo jsou ti aktéři toho koordinovaného tlaku? Je jich hodně, proto je vlastně ta práce s nimi náročnější a složitá. Je to Krajská hygienická stanice, Policie České republiky, městská policie, Hasičský záchranný sbor, nevládní neziskové organizace jako Člověk v tísni, Diakonie, Naděje, OSPOD, Finanční úřad, Živnostenský, Stavební úřad, Úřad práce,

základní školy, Kontaktní místo pro bydlení a sociální práci a Agentura pro sociální začleňování. Ten koordinovaný tlak dále znamená podpora pro pravidelné kontroly, sdílení informací mezi těmito orgány a institucemi, koordinace schůzek, podávání podnětů na orgány státní správy, podpora při důsledném vymáhání pravidel a třeba semafor ubytoven. Dobrá adresa, která tento koordinovaný tlak vyvíjela, začala díky mojí iniciativě fungovat od srpna roku 2025. Funguje ale i v dalších obcích, může se ostatně jmenovat úplně jinak, ale my jsme prostě využili toho, že je někde něco už zavedeného a osvědčeného. Funguje třeba v Karviné, v Děčíně, v Olomouci, v Bílině, v Tachově a teď nově i v Liberci a dále na Libereckém krajském úřadě a v Ústeckém kraji. Proč je důležité vyvíjet ten koordinovaný tlak? Protože odkupem toho objektu ti lidé nezmizí z povrchu zemského, ale pouze se přesunou. Teď se přesouvají hlavně do Liberce. Přesunou se do dalších míst, dalších měst, kde je ale třeba taky nebudou chtít. A já nemluvím o zahraničních dělnících, ale mluvím o rodinách s dětmi, se kterými ti majitelé a provozovatelé ubytoven šibrují prostě sem a tam a ty děti takhle prožijí celé dětství a mládí a v dospělosti skončí zase na ubytovně, protože prostě nic jiného neznají. A já vím, že je to nepopulární říkat, ale mně je prostě těch dětí líto a uvědomuju si, jaké důsledky to má nejen na jejich budoucí život, ale i na většinovou společnost. Budu teď hlasovat pro odkup ubytovny, protože město potřebuje nutně byty, aby mohlo nabízet alternativy právě k těmto nestandardním ubytovnám a taky, protože dům je příliš veliký a ta koncentrace lidí a koncentrace problémů je problematická. Zároveň to ale znamená, a toho si budme vědomi, že se problém posune v místě a čase, a proto musíme v činnosti té pracovní skupiny, ať už se bude jmenovat Dobrá adresa nebo jinak, pokračovat dál, protože jinak hrozí, že se problém znovu vrátí do Jablonce, ale my už nebudeme mít finanční prostředky na to, abychom další objekt odkoupili.

Mgr. Pastuchová – já vím, že to sem nepatří, protože se jedná o odkup nemovitosti. Nicméně já jsem se i u předchozích jednání bála toho, kam ty klienti z toho budou přemístěni. Mohl by mi jenom někdo zodpovědět, kam se ta spousta lidí přesídlila nebo kam byla ubytována? I tohle mě zajímá.

Ing. Vele – to, co se tam v současné době odehrává, je 100% v režii pronajímatele, který provozoval tu ubytovnu, a my informace o tom nemáme. Máme pouze informace o tom, že ten objekt už je z větší části vyklizen.

Mgr. Pastuchová – ano, to vím, to se i čte v médiích. Nicméně spíš teda konkrétní, jestli není varianta, že zde je v Jablonci nějaký jiný dům a ubytovna, kde by se nám ten problém přelil.

Ing. Vele – ne, není tomu tak. My jsme to diskutovali i v rámci Bezpečnostní rady, kde byla přítomna policie, městská policie, a není další místo v Jablonci, kde bychom evidovali takovýto problém. Naopak musím říct, že já jsem s jedním majitelem jiné ubytovny mluvil a on mi říkal, že tam jediný člověk z tohoto objektu nepříbyl.

Mgr. Bc. Švarc – já musím zareagovat na slova paní náměstkyně Opočenské s tím emotivním, že jí je líto těch lidí, respektive těch dětí z té ubytovny. Já jsem v tom úvodním návrhu taky hlasoval proti, nicméně účastnil jsem se některých jednání a je asi na čase si přiznat, že samospráva v současné době nemá účinný nástroj na to, aby nějakým způsobem mohla dost efektivně zasáhnout do chodu takové ubytovny nebo nějak korigovat. Já to hrozně zkrátím, já jsem vystupovat nechtěl. Mně je dneska hrozně líto těch lidí z toho okolí, a proto budu dneska hlasovat pro, i když jsem předtím hlasoval proti.

Ing. Říha – vážený pane primátore, kolegyně, kolegové, vážení občané, náš klub tento návrh podpoří. Podpoříme ho proto, že situace kolem Neptunu překročila mez toho, co mají slušní lidé v Jablonci snášet. Ale stejně otevřeně říkáme i druhou věc. Tohle je naprosto absurdní situace. My jsme se jako zastupitelé dostali do stavu, kdy má město za peníze daňových poplatníků vykupovat problém, který vytvořil soukromý podnikatel, a ještě za cenu, která je vyšší, než ukazuje znalecký posudek. Tohle se nesmí stávat pravidlem. Nesmí v Jablonci začít platit, že někdo svým podnikáním dělá nepořádek, znepríjemňuje život celému okolí a finální účet pak

zaplatí město, potažmo občané. Znalecký posudek mluvil zhruba o 42,5 milionech Kč. Jednalo se tady i o částkách 51 až 56 milionů. To není kosmetický rozdíl. Končíme na více než 46 milionech, což jsou miliony korun navíc z veřejných peněz. Jak už jsem řekl, my ten návrh podpoříme, ale zároveň musíme nahlas říci všechny pochybnosti. Tou první je právě cena. Město nemůže dělat, že je normální kupovat od soukromníka problém za cenu nad znaleckým odhadem. To vůči daňovým poplatníkům prostě není fér. I proto jsme na podzim přišli s návrhem 35 milionů za skoro vybydlený panelák plný štěnic, do kterého roky nikdo nezainvestoval. A i to bylo možná příliš. Ta druhá pochybnost je, jestli po odkupu opravdu nastane klid. Uleví se jedné ulici. Dobře, ale co dál? Nebude to jen dočasné? Nepřeje se ten problém jinam? Už dnes přece víme, že to není jen o budově. Je to hlavně o lidech a o těch, kteří v téhle zemi podnikají s chudobou, protože zákony jsou na ně krátké. A třetí pochybnost je celý způsob vyjednávání. Byl tu vyjednávací tým, ale působí to tak, že se sešel jednou a pak si pan primátor vedl vyjednávání po vlastní ose. Trochu nám to připomíná Tajvan, jen s tím rozdílem, že tam někteří členové vedení města ubytovnou jen strašili. Tady ji máme doopravdy. A zase to končí tím, že město má platit víc, než je zdrávo. Fér je ale říci to pozitivní. Velkou roli sehrál náš kolega Josef Hejtmánek, který přišel s variantou, aby město nekupovalo jen budovu, ale celou firmu. Právě tohle může ušetřit v městské kase několik milionů a posunulo to jednání rozumnějším směrem. A ano, správný může být i plán, co s Neptunem dál. Městské byty Jablonec potřebuje. Pro občany, pro policisty, pro doktory i pro další profese, které sem chceme dostat. Pokud se podaří získat vysokou dotaci, mluvíte až o 80 %, může to být dobrá cesta. Ale i tady platí jedna důležitá otázka. Máme vše připravené? Stihneme to? Není to past pro budoucí vedení města, ať už bude jakékoliv? Protože bez dotace je to pro město obrovská finanční zátěž. A město se přece musí dál rozvíjet jako celek, nejen na určitých místech. Navíc tu máme desítky neobydlených městských bytů v žalostném stavu, které také potřebují rekonstrukci. Takže za nás jasně, ano, podpoříme to, protože dnešní stav je neudržitelný, ale zároveň říkáme i to druhé. Je to krajní řešení, je to drahé řešení a nesmí se z toho stát návod pro další obchodníky s chudobou. Město dnes nekupuje jen dům. Město dnes kupuje důsledek toho, že stát neumí nebo nemůže zasáhnout a město je bezmocné. To se musí změnit. Nového ministra práce a sociálních věcí jsme o případu Neptunu již informovali. A nakonec bych chtěl zdůraznit a znovu zopakovat – jestli si z toho někdo odnese zprávu, že v Jablonci stačí dělat problémy a město to pak draze vykoupí, tak jsme si zadělali na další Neptun. To se stát nesmí.

Mgr. Svoboda – dobrý den, dámy a pánové, nemám připravený žádný zvučný projev. Chtěl jsem touto cestou poděkovat celému týmu, který ty právní dokumenty připravil, protože ruku na srdce, kdo jste to přečetl celé, je to velmi, velmi pěkně vymyšlené, propojené a celistvě to působí velmi dobře. A za dobrou práci se sluší taky poděkovat a pochválit ji. Jediný bod, pane primátore, a to tedy název nové společnosti s ručením omezeným, Ubytovna Jablonec. No, chtělo by to nějakého marketéra, zkuste to zvážit, jestli nevymyslet něco lepšího. Omlouvám se, zaznívají tady velmi důležité projevy. Já chápu, že ta situace může působit, že rozhodujeme o něčem zásadním, ale kolegyně a kolegové, já bohužel musím konstatovat, že jsme ztratili zbytečně spoustu času. Já jsem sice váhavý střelec, ale já jsem se zkrátka loni rozhodl, že je potřeba tenhle vřed z tváře města vyříznout, že je potřeba ten problém řešit a trvám na tom, že jsme ten výkup měli schválit už vloni. Ušetřili bychom si spoustu potíží a upřímně i spoustu nákladů. Dneska tady hovoříme o tom, zda je to o 2 miliony víc, o 2 miliony méně, ale víte, kolik stálo celou státní správu, zdravotnictví a všechny instituce to, že ten Neptun v tom příšerném režimu fungoval několik měsíců úplně zbytečně? Takže já děkuji, že jsme našli jako zastupitelé shodu napříč celým politickým spektrem. Je to pěkná ukáзка toho, že když jde do tuhého, dokážeme táhnout za jeden provaz. A já věřím, že nic takového jako Neptun se opakovat nebude, protože si radnice dá na to pozor a včas zasáhne, když bude potřeba.

Ing. Vele – děkuji za toto vystoupení a já se pod to podepíšu. A co se týká toho názvu, tak ten název bude fungovat, když to všechno dobře půjde, tak tři měsíce a pak ta společnost zmizí ze světa, tak si myslím, že to není asi úplně to zásadní.

Pan Mrklas – já chci jenom za sebe říci, že byt' se celkem ztotožňuji s tím, co tady řekl Štěpán Matek a vlastně některé ty postoje sdílím i se Standou Říhou a s Pavlem Svobodou, tak za sebe musím říci, že ten návrh podpořím. A ještě si neodpustím poznámku. Trochu mě mrzí, už jsem to tady jednou zmiňoval, že stejnou péči, jakou teď média a veřejnost věnují Neptunu, nevěnovali v minulosti výkupu Tajvanu.

Ing. Vele – byl jsem požádán zastupiteli, jestli bych před hlasováním nemohl udělat desetiminutovou přestávku, takže pokud se nikdo nehlásí do diskuze, tak já prosím vyhlášu na 10 minut přestávku.

Přestávka v jednání 17,03 hod. – 17,13 hod.

Primátor přečetl nahlas jednotlivé podbody návrhu usnesení a přistoupilo se k hlasování.

Návrh usnesení byl schválen **29-0-1-0**

USNESENÍ ZM/55/2026

Zastupitelstvo města Jablonec nad Nisou

schvaluje

1) pořízení 100% podílu na společnosti Neuman byty Jablonec s.r.o., IČO 092 79 806, se sídlem Dr. Milady Horákové 185/66, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec, do vlastnictví statutárního města Jablonec nad Nisou, a to ve finančním rámci 46.170.000 Kč, který bude určen z části na vyplacení současných závazků uvedené společnosti a na úhradu kupní ceny za samotný podíl; důvodem je přitom zajištění vlivu na objekt ubytovny Neptun, který společnost vlastní a který je zdrojem bezpečnostních a hygienických problémů, které se dlouhodobě v lokalitě objevují a mají na život města negativní vliv; město následně využije budovu pro zřízení bytů v souladu se schválenou koncepcí;

2) uzavření akviziční (rámcové) smlouvy (dále jen „akviziční smlouva“) mezi statutárním městem Jablonec nad Nisou a panem J [osobní údaj odstraněn] N [osobní údaj odstraněn] , [osobní údaj odstraněn] 460 07 Liberec, týkající se převodu 100% podílu ve společnosti Neuman byty Jablonec s.r.o., IČO 092 79 806, se sídlem Dr. Milady Horákové 185/66, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec, a to za úplatu, přičemž návrh textu smlouvy obsahující všechny podstatné náležitosti tvoří přílohu důvodové zprávy;

3) uzavření (realizační) smlouvy o převodu podílu mezi statutárním městem Jablonec nad Nisou a panem J [osobní údaj odstraněn] N [osobní údaj odstraněn] , [osobní údaj odstraněn] , 460 07 Liberec, jejíž závazný text tvoří přílohu č. 3 akviziční smlouvy, a to po splnění podmínek ujednaných v akviziční smlouvě;

4) uzavření smlouvy o úschově mezi statutárním městem Jablonec nad Nisou, panem J [osobní údaj odstraněn] N [osobní údaj odstraněn] , [osobní údaj odstraněn] , 460 07 Liberec, a JUDr. Filipem Šourkem, ev. číslo ČAK 15982, se sídlem Generála Svobody 374/9, 46001 Liberec, IČO 746 12 883, jejíž závazný text tvoří přílohu č. 4 akviziční smlouvy;

5) poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Neuman byty Jablonec s.r.o., IČO 092 79 806, se sídlem Dr. Milady Horákové 185/66, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec, za podmínek uvedených v akviziční smlouvě a ve výši určené podle výpočtu v akviziční smlouvě, v té souvislosti schvaluje uzavření smlouvy o poskytnutí peněžitého příplatku mezi statutárním městem Jablonec nad Nisou a společností Neuman byty Jablonec s.r.o., IČO 092 79 806, se sídlem Dr. Milady Horákové 185/66, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec, jejíž závazný text tvoří přílohu č. 5 akviziční smlouvy;

6) provedení všech právních jednání, která jsou vyjmenována v akviziční smlouvě, případně na ní navazují a jsou nezbytná ke splnění závazků statutárního města Jablonec nad Nisou, které vyplývají z akviziční smlouvy;

7) uzavření Dodatku č. 1 ke smlouvě o revolvingovém úvěru č. SD/2026/0210 s Komerční bankou, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07, Česká republika, IČO: 45317054, dle důvodové zprávy (týká se rozšíření čerpání úvěru o možnost nákupu obchodního podílu);

8) rozpočtové opatření spočívající v navýšení zdrojů rozpočtu o částku 46 170 tis. Kč – čerpání úvěru s využitím na nákup 100 % obchodního podílu společnosti Neuman byty Jablonec s.r.o.;

9) realizaci konverze objektu Neptun, který je ve vlastnictví pořizované společnosti, na bytový dům s obecními byty.

Primátor města ukončil jednání Zastupitelstva města Jablonec nad Nisou v 17,16 hodin.

Ing. Miloš Vele
primátor města

ověřovatelé

Mgr. Bc. Martina Picko Baumannová

Mgr. Bc. Michal Švarc