



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

1. schůze rady města dne: 07.01.2020

Bod pořadu jednání: 13/3

Pokračování v realizaci projektu Sociální bydlení města Liberec Bytový dům E

Stručný obsah: Z důvodu plnění monitorovacích indikátorů v projektu IPRÚ Sociální bydlení města Liberec a vynaložených dosavadních prostředků, žádáme radu města o rozhodnutí, jakou z uvedených variant se bude dále postupovat.

MML, Odbor strategického rozvoje a dotací

Důvod předložení: Naplňování monitorovacích indikátorů

Zpracoval: Vorlová Dana, Ing. - vedoucí oddělení administrace projektů

Projednáno s: Zámečníkem Jaroslavem Ing., CSc. - primátorem města

Steinzovou Barbarou, Mgr. - manažerkou IPRÚ

Schejbalem Jaroslavem Ing. - vedoucím odboru majetkové správy

Předkládá: Maturová Michaela, Ing. - vedoucí odboru strategického rozvoje a dotací

K projednání v radě přizván(a):

Předpokládaná doba projednání (min): 10

Po schválení předložit na jednání:

Návrh usnesení

Rada města po projednání

schvaluje

1. pokračovat v realizaci projektu sociální bydlení města Liberce rekonstrukcí bytového domu na ul. Orlí 139/5
2. vypsání zadávacího řízení realizovaného formou zjednodušeného podlimitního řízení na dodavatele stavebních prací pro projekt IPRÚ „Sociální bydlení města Liberce Bytový dům E“ a návrh Výzvy k podání nabídky a zadávací dokumentaci dle přílohy č. 1,

ukládá

1. zajistit vypsání a vyhodnocení zadávacího řízení na dodavatele stavebních prací.

P: Maturová Michaela, Ing. - vedoucí odboru strategického rozvoje a dotací
T: 31.03.2020

2. Odstoupit od smlouvy o poskytnutí dotace

P: Maturová Michaela, Ing. - vedoucí odboru strategického rozvoje a dotací
T: 31.01.2020

3. zahájit kroky pro demolici objektu na ul. Orlí 139/5

P: Schejbal Jaroslav, Ing. - vedoucí odboru majetkové správy
T: 31.01.2020

Důvodová zpráva

V návaznosti na strategický dokument „Integrovaný plán rozvoje území Liberec - Jablonec nad Nisou“, rada města schválila, usnesením č. 219/2016, dne 22. 3. 2016 Projektový záměr „Sociální bydlení města Liberce“. Jedná se o projekt Integrovaného plánu rozvoje území aglomerace Liberec – Jablonec nad Nisou (dále jen „IPRÚ“) financovaný z prostředků Evropské unie – Integrovaného regionálního operačního programu (dále jen „IROP“) – Sociální infrastruktura – Integrované projekty.

Na základě tohoto usnesení odbor strategického rozvoje a dotací zahájil projektovou přípravu a dne 17. 9. 2019 předložil radě města materiál pro vypsání zadávacího řízení na stavbu, který byl usnesením č. 901/2019 schválen. V této zadávací dokumentaci byla uvedena předpokládaná hodnota stavby 20 mil. Kč bez DPH. Po předání dokumentace pro provádění stavby od projekční kanceláře Design4 (listopad 2019) byla tato částka aktualizována na 35 mil. Kč bez DPH. Tento nárůst ceny byl způsoben nejen vývojem cen na trhu stavebních prací za 2 roky, než bylo vydáno stavební povolení, ale také zhoršením stavu vystěhovaného bytového domu a požadavky majitele sousední nemovitosti, který v územním řízení nepovolil využití jeho přístupové cesty na staveniště a projektant musel hledat náhradní řešení. Na 20. jednání rady města jsme proto předložili zadávací dokumentaci, která reflektovala nárůst ceny, ale nebylo přijato žádné usnesení, proto žádáme o rozhodnutí, jak dále v projektu.

V úvahu připadají dvě možnosti:

Pokračovat v realizaci projektu Sociální bydlení města Liberce Bytový dům E nebo zvolit demolici domu na ul. Orlí 139/5.

Vzhledem k závazku města naplňovat indikátory IPRÚ, kterými jsou nově vybudované, rekonstruované nebo vykoupené sociální byty v celkové výši 100 sociálních bytů zrealizovaných na území města Liberec, by bylo v případě demolice nutno najít náhradní řešení, tedy nákup 12 bytů doporučených rozměrů a nejlépe obdobného umístění, tedy v centru města. Rekonstrukcí Bytového domu E město získá cennou nemovitost na strategickém místě ve vlastní režii, tedy zhodnocení majetku města a nemalou investici do budoucna.

Oproti tomu nákupem jednotlivých bytů vnikají další dlouhodobé náklady – prvotní rekonstrukce a zejména pravidelné placení do fondu oprav a dalších správních poplatků spojených s užíváním bytu. Administrace jednotlivých dílčích projektů, v tomto případě místo jednoho projektu (bytový dům), projektů dvanáct (jednotlivé byty), je náročná nejen z časového, ale také z finančního hlediska – zpracování 12ti nových studií proveditelnosti, podání 12ti žádostí o dotaci, žádosti o povolení rekonstruovat jednotlivé byty a daň z převodu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že na trhu s nemovitostmi jsou malometrážní byty téměř nedostupné, případně ve velmi špatném stavu, lze předpokládat, že by byl problém také s plněním podmínek poskytovatele dotace. Tedy maximální rozloha bytu 82 m² – a to ve velikosti 4+kk.

Doporučené rozměry menších bytů např. 2+kk jsou v rozmezí 38-51,9 m², 1+kk ještě menší 23-37,9 m². Malometrážní byty nabízené na trhu s nemovitostmi jsou navíc často v družstevním vlastnictví. Opět se jedná o porušení pravidel poskytovatele dotace. Byt by nebyl ve vlastnictví města, ale družstva. Nelze na něj tedy získat uvedenou dotační podporu.

Další problematický bod spojený s rozlohou bytů je uznatelnost nákladů. Pro účely dotace jsou za způsobilé (uznatelné), považovány pouze náklady do výše 29 979 Kč na m². Což z výše uvedených důvodů dělá z velkometrážního bytu kategorie 1+1, ve větší míře neuznatelný nákup. Např. byt 1+1, dle nabídky realitních kanceláří, lze pořídit průměrně za 2 040 000 Kč, avšak byt má 41 m², náklady na 1 m² jsou tedy minimálně (bez rekonstrukce, daně atp.) 49 756 Kč. Už jen v tomto případě je jasně viditelná výše neuznatelných nákladů tedy 19 777 Kč na m², to je u tohoto konkrétního bytu téměř 40%. Výše dotace se následně vypočítává právě z těchto uznatelných nákladů. Investice do takového bytu tedy zahrnuje cenu bytu, náklady na rekonstrukci bytu, daň z převodu nemovitosti a další nepředvídatelné jednorázové výdaje, ke kterým je třeba připočíst pravidelnou platbu do fondu oprav, který vzhledem k povaze ubytování (sociální bydlení), nelze účtovat nájemníkům.

Z celého tohoto součtu je však stále uznatelných jen 29 979 Kč na m². Odbor SR a odbor MS shledává tento postup nevhodným a z dlouhodobého hlediska vysoce nevýhodným. Bytový dům v Orlí ulici tvoří také přirozenou bariéru vjezdu aut do centra města. Nemělo by být cílem tuto komunikaci dále

rozšiřovat na místo nyní stojícího bytového domu.

Oproti tomu při zpracovávání projektové dokumentace „na míru“ pro rekonstrukci bytového domu v Orlí ul., bylo pracováno s vhodnými a doporučenými rozměry pro jednotlivé byty - velikost bytů tedy odpovídá podmínkám dotace. Zmíněná projektová dokumentace již byla zpracována až do stupně dokumentace pro provádění stavby a vše je nyní připraveno k vypsání zadávacího řízení na stavbu. Příprava projektové dokumentace byla vysoutěžena a proplacena ve výši 612 260 Kč a po dvou letech bylo získáno stavební povolení. Projektová dokumentace není jediným již vynaloženým nákladem, jsou jimi také znalecký posudek a studie proveditelnosti, které by se staly zmařenou investicí. Další vynaloženou investicí by byla dokumentace pro demolicí bytového domu a následně demolice v odhadované výši 2,3 až 5,8 mil. Kč (částky určeny na základě provedeného poptávkového řízení).

Vzhledem k tomu, že se jedná o projekt v rámci Integrovaného plánu rozvoje území (IPRÚ), je třeba brát v potaz také následující vyjádření manažerky IPRÚ Mgr. Barbary Steinzové:

„Ministerstvo pro místní rozvoj trvá na naplňování jediného indikátoru v rámci IPRÚ, a tím je právě počet sociálních bytů. Řídící orgán chápe navyšování nákladů na jednotlivé byty, nicméně nelze od projektů zcela ustoupit, hrozilo by nám odebrání alokace. Již nyní je IPRÚ v nepříjemné situaci, kdy jsou sice projekty připravené, většina z nich i v realizaci, nicméně vinou jak dlouhé předprojektové přípravy, tak i např. dlouhým schvalováním na stavebním úřadě, nedochází k plynulému proplácení projektů a celé IPRÚ je tak v čerpání velmi pozadu. Projekty sociálního bydlení nelze nahradit jinými projekty v oblasti sociální infrastruktury, a pokud bychom od nich ustoupili, došlo by nejenom ke krácení alokace, ale také k tomu, že budeme pro MMR, ještě méně důvěryhodným partnerem pro další období, což se odrazí i ve výši alokace pro čerpání po roce 2021. Nečerpání v oblasti sociálního bydlení by mohlo ohrozit i projekty v dalších oblastech, které ještě nejsou předloženy, jako např. ZŠ Aloisina výšina, ZŠ Na Výběžku, MŠ Malínek, připravovaný Terminál města Jablonce, na které by po odebrání alokace již nezbylo.“

S ohledem na tyto skutečnosti a na nezbytnou nutnost naplnění monitorovacích indikátorů v programovém období 2014 - 2020, odbor strategického rozvoje a dotací nedoporučuje zastavit realizaci projektu Sociální bydlení města Liberce Bytový dům E.

Porovnání nákladů na rekonstrukci a výkup bytů:

Stávající projekt	Náklady na rekonstrukci	Uznatelné náklady	Neuznatelné	Udržitelnost 27 let	Celkem	
Počet bytů 12	42 350 000	19 517 606,21	22 832 294		42 350 000	
Projektová dokumentace	612 260	612 260			612 260	již vynaložené
Náklady na administraci						
Studie proveditelnosti	33 200	33 200			33 200	již vynaložené
Vyrovnávací platba 27 let				9 510 825,60	-9 510 825,60	
m2				469,67		
					33 484 634	
Výkup bytů						
Počet bytů	Náklady na výkup bytů	Náklady na rekonstrukci	Uznatelné náklady	Neuznatelné	Udržitelnost 20 let	Celkem
12	26 310 000	12 x 200 000	18 533 734	10 176 266		28 710 000
Projektová dokumentace	300 000			300 000		300 000

demolice						
Náklady na demolici	3 500 000		0	3 500 000		3 500 000
Studie proveditelnosti	12 x 10 000	120 000				120 000
Náklady na administraci	12 x 50 000			60 000		60 000
Fond oprav	120 000/rok		0	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Zápis do katastru nemovitostí	12 x 2 000		0	24 000		
						35 114 000

Z výše uvedeného vyplývá, že rekonstrukce bytového domu je hospodárnějším a logicky navazujícím řešením.

V tabulce také není vyčíslena administrativní zátěž, kterou by s sebou případné pořizování 12ti bytů přineslo, stejně tak, jako nelze peněžně vyčíslit výhody dlouhodobé investice do městského majetku.

Dle článku VIII jednacího řádu nebudou zveřejněny přílohy tohoto materiálu. Zveřejnění podle čl. VIII odst. 2 dále nepodléhá materiál týkající se veřejných zakázek. U veřejných zakázek se povinnost zveřejnění řídí zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

Přílohy: materiál neobsahuje žádné přílohy.