ZPRÁVA PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA DNE 18.09.2023

Pořadové číslo: 09

Zprávu předkládá: Lenka Kovaříková, MBA., vedoucí odboru

Zprávu zpracoval: Mgr. Lucie Fritschová

Datum: 08.09.2023

Informace k objektu čp. 10

Důvodová zpráva:

Rekapitulace stavu

Rekonstrukce objektu je od února 2023 pozastavena z důvodu odhalení skryté vady dřevěného stropu 1. NP. Projekční kancelář Prodin, a.s. odborným odhadem vyčíslila náklady na sanaci dřevěného stropu (částečná výměna a protézování stávajících nosných trámů stropu) ve výši cca 3,10 mil. Kč bez DPH.
Alternativním návrhem byla výměna stávajícího dřevěného stropu za železobetonovou konstrukci, která by výrazně zlepšila vlastnosti objektu a byla též řešením trvalým. Tato varianta má odhadované náklady cca 4,72 mil. Kč bez DPH.

Zastupitelstvo města Holic schválilo na svém zasedání dne 13. 3. 2023 usnesením č. Z/86/2023

a) předložený postup prací na objektu čp. 10 na náměstí T. G. Masaryka,
b) zadání projektové dokumentace firmě PRODIN a.s., která bude obsahovat kompletní rekonstrukci celého objektu čp. 10 s jeho budoucím využitím navrženým v této zprávě, včetně výměny dřevěné stropní konstrukce za ocelobetonovou.

Předložená nabídková cena (předběžná tržní konzultace) projekčních prací od firmy Prodin a.s. je 2 388 540 Kč včetně DPH (cena je stanovena již bez části naprojektované v roce 2022).
Předmětem prací je jednostupňová dokumentace pro stavební povolení a provádění stavby včetně inženýrské činnosti na kompletní rekonstrukce vnitřních konstrukcí, rozvodů a zařízení, výměny oken a základní opravy střechy (nosná kce zůstane původní). Před zahájením projekčních prací by firma Prodin a.s. zajistila průzkumy a na základě vyhodnocení těchto výstupů by byl stanoven přesný rozsah a zadání pro projektování. Případná FVE na střeše není naceněna z důvodů nejisté statiky.

Odhad ceny stavebních prací rekonstrukce objektu čp. 10 je ve výši 54,9 mil. Kč s DPH. Odchylka výpočtu může činit cca do 10 % ceny.

Na základě usnesení rady města ze dne 27. 3. 2023 č. R/108/2023 byla pověřena právní kancelář PPS advokáti s.r.o. zastupováním města Holic ve věci náhrady škody ve věci skrytých vad při koupi budovy čp. 10 na náměstí TGM Holice.

Zastupitelstvo města Holic vzalo na svém zasedání dne 22.05.2023 usnesením č. Z/116/2023 na vědomí postup prací ve věci rekonstrukce objektu čp. 10 na náměstí T. G. Masaryka v Holicích na základě předložené zprávy.

Na doporučení právní kanceláře PPS advokáti s.r.o. zajistil Majetkový odbor zpracování znaleckého posudku, jehož předmětem je posouzení vad nemovitosti – pozemku parc. č. 34, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Holice, č.p. 10 u znalecké kanceláře Jokl Appraisal s.r.o. Znalecký posudek je předložen v příloze č. 1.

Na základě posudku zpracovala právní kancelář PPS advokáti s.r.o zprávu s návrhem dalšího postupu. Zpráva je předložena v příloze č. 2.

Možnosti čerpání dotace

Majetkový odbor dále prověřil možnosti využití dotačních titulů pro rekonstrukci objektu v různým možných programech a pro různé účely. Přehled základních podmínek dotací:

Oblast nájemního bydlení

25. výzva IROP - Sociální bydlení - SC 4.2 (MRR)

Cílovou skupinou jsou osoby v bytové nouzi. Podporováno je pořízení a adaptace bytů, bytových domů a nebytových prostor pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení, včetně zajištění přístupnosti osobám s postižením. Jedná se o výzvu s obdobnými podmínkami jako u čp. 59.

V roce 2023 byl příjem žádostí do 29.08.2023. Další vyhlášení výzvy je plánováno na 9/2024. Výzva je průběžná.

V roce 2023 byly způsobilé výdaje min. 500.000, max. 90.000.000 Kč, výše dotace 85 % způsobilých výdajů.

Nájemné za 1 m^2 podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, nesmí překročit 78,2 Kč/m^2. Doba udržitelnosti, po kterou je příjemce podpory povinen dodržovat podmínky výzvy, je 20 let.

SFPI - výstavba nájemních bytů v rámci programu Nájemní bydlení

Výzva je zaměřena na financování výstavby nájemních bytů, které budou pronajímány za místně obvyklé nájemné.

Podporu lze využít na vznik nových bytů či rekonstrukci bytů, které nejsou způsobilé k bydlení. Podporu nelze získat na rekonstrukci bytů, které jsou způsobilé k bydlení. Způsobilé jsou pouze náklady, které souvisí s výstavbou nájemních bytů, a to včetně příslušenství, bez kterého nelze nájemní byt či bytový dům užívat (tzn. včetně příslušenství bytu a společných prostor).

Podpora je poskytována formou dotace, zvýhodněného úvěru nebo kombinací dotace a zvýhodněného úvěru, přičemž:

1. Dotace může být poskytnuta až do výše 25 % celkových způsobilých nákladů.
2. Úvěr může být poskytnut až do výše 90 % celkových způsobilých nákladů.
3. Celková podpora při kombinaci dotace a úvěru být poskytnuta až do výše 90 % celkových způsobilých nákladů. Přičemž dotace může být maximálně 25 %.

Doba udržitelnosti je stanovena na dobu minimálně 20 let od kolaudace bytů nebo bytového domu či od obdobného aktu. V případě poskytnutí úvěru je doba udržitelnosti po dobu splácení úvěru (tzn. 20-30 let).

Podávání žádostí bylo možné od 15.05.2023, výzva byla průběžná, 31.08.2023 byl ukončen příjem žádostí z důvodu vyčerpání alokace.

V současné době SFPI připravuje program Dostupné bydlení

Program bude podporovat vznik dostupných nájemních bytů, a to pomocí kombinace dotace a úvěru.

Dotace v případě rekonstrukce 30 % celkových nákladů. Úvěr do maximálně 90 % celkových nákladů. V případě kombinace dotace a úvěru je podpora nejvýše 90 % celkových nákladů.

Podpořit bude možné výstavbu bytového domu, rekonstrukci nebytových prostor na nájemní byty nebo koupi či dražbu hotových bytů pro účely nájemního bydlení.
Mezi hlavní podmínky poskytnutí podpory patří zelená kritéria v podobě minimálních energetických úspor nebo jasně definovaná cílová skupina nájemců dostupných bytů.
Způsobilé náklady budou v případě rekonstrukce ty, které se budou týkat rekonstrukce stávajícího objektu na vybudování bytových jednotek a to včetně opatření, která povedou k úsporným opatřením dle vyhlášky DNSH (vyhláška, která říká, že projekty musí být realizovány v souladu s cíli a zásadami udržitelného rozvoje a se zásadou „významně nepoškozovat“ v oblasti životního prostředí).
Doba udržitelnosti projektu bude 20 let nebo po dobu splácení úvěru, což bude až 30 let.
Cílovou skupinou nájemců dostupných bytů budou (stačí splnit jednu z podmínek):

- mladí do 35 let nevlastnící (či spoluvlastníci či družstevní podílníci) nemovitosti určené k bydlení
- člen domácnosti je zaměstnancem v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy, členové domácnosti nevlastní nemovitosti určené k bydlení ve stejném kraji, kde vzniknou dostupné byty
- průměrný příjem domácnosti nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu a členové domácnosti nevlastní (či spoluvlastníci či družstevní podílníci) nemovitosti určené k bydlení
- oběti domácího násilí

Oblast veřejných budov

37. výzva OPŽ – Komplexní úsporné projekty na veřejných budovách

Opatření 1.1.1 – Snížení energetické náročnosti veřejných budov a veřejné infrastruktury
Podporované aktivity: Komplexní, či návazné stavební úpravy budov vedoucí ke zlepšení tepelně technických vlastností obvodových konstrukcí budovy, systémy využívající odpadní teplo, systémy nuceného větrání s rekuperací odpadního tepla, rekonstrukce otopné soustavy, ostatní opatření vedoucí ke snížení energetické náročnosti budovy ve všech aspektech jejího provozu. Tato opatření je možné dále kombinovat s modernizací vnitřního osvětlení, výměnou zdroje pro vytápění, …
Realizací projektu musí dojít k min. úspoře 30 % primární energie z neobnovitelných zdrojů oproti původnímu stavu.
Příjem žádostí je 03.04.2023 - 01.03.2024, výzva je průběžná, v roce 2024 není vyhlášení výzvy plánováno.
Podpora je poskytována prostřednictvím tzv. jednotkových nákladů (zjednodušené metody vykazování nákladů) pro jednotlivá opatření podle stupně rozsahu renovace budovy. Výše podpory vzejde z výpočtového nástroje, závisí na hodnotách daných parametrů (vedoucích k úspoře energie) před a po realizaci.

Další vzdělávání (MRR, operační program (IROP) 2021-2027))

Podporované aktivity: Zájmové a neformální vzdělávání a celoživotní učení

- Vybudování, modernizace a vybavení odborných prostor ve vazbě na přírodní vědy, polytechnické vzdělávání, cizí jazyky, práci s digitálními technologiemi v zařízeních pro zájmové a neformální vzdělávání a celoživotní učení
- Zvýšení energetické účinnosti při renovaci nebo výstavbě budov

Cílová skupina: děti od 2 let v předškolním vzdělávání, rodiče, žáci, studenti, osoby se speciálními vzdělávacími potřebami, pedagogičtí pracovníci, nepedagogičtí pracovníci ZŠ, SŠ a SŠ/VOŠ, zaměstnanci školských poradenských zařízení, pracovníci a dobrovolní pracovníci organizací působících v oblasti vzdělávání nebo asistenčních služeb a v oblasti neformálního a zájmového vzdělávání dětí a mládeže, dospělí v dalším vzdělávání, národnostní skupiny (zejména Romové), uprchlíci, migranti.
Předpokládané vyhlášení výzvy 10/2023.
Příjem žádostí 04/2024 - 05/2024, průběžná výzva.
Výše dotace bude známa až po vyhlášení výzvy.

MMR - Rekonstrukce a přestavba veřejných budov

Podporovány jsou akce zaměřené na obnovu (rekonstrukce, modernizace, přestavba, přístavba) veřejných budov, které jsou využívané, jejichž provoz je plně hrazen z obecního rozpočtu. Jedná se o kulturní domy, budovy se sídlem obecních úřadů, školní budovy(cílem projektu není navýšit kapacitu), včetně prostor pro družinu a školní jídelnu, knihovny, multifunkční domy (zahrnující výše uvedené).

Dotace byla v minulých letech poskytována až do výše 70 % skutečně vynaložených uznatelných nákladů akce.

Dolní limit dotace na jednu akci činí 500 tis. Kč. Horní limit dotace na jednu akci činí 20 mil. Kč.

Výstupy nesmí být komerčně využívány a sloužit k provozování ekonomické činnosti. Komerční využití, které je zpoplatněno, může tvořit maximálně 20 % celkové kapacity (časové, dispoziční apod.)

Bývá vyhlašováno každý rok na podzim, pro rok 2023 nevyhlášeno.

Nejsou podporovány akce zaměřené na obnovu budov hasičských zbrojnic, zázemí technických služeb, budovy/objekty sakrálních staveb, informačních center, obřadních či výstavních síní, budov sloužících pro volnočasové aktivity dětí a mládeže (domy dětí a mládeže, základní umělecké školy, klubovny apod.), pro služby (lékařská a sociální péče, prodejny, poštovní služby atp.), pro zázemí sportovišť a dalších výše neuvedených.

Ministerstvo financí - Podpora rozvoje a obnovy obecní infrastruktury a občanského vybavení

Cílem programu je přispět ke zlepšení technického stavu obecní infrastruktury a občanského vybavení, prioritně na odstraňování havarijních stavů, cestou oprav a technického zhodnocení (přístavbami, nástavbami, vestavbami, ale i novou výstavbou, pokud nahrazuje stávající nevyhovující prostory), k dosažení standartu srovnatelného ve světě.

Program je určen pro podporu obnovy a rozvoje komunální infrastruktury (občanské vybavení), veřejné budovy (např. obecní úřady, zařízení sociálních služeb).

Minimální výše spolufinancování účastníka je stanovena ve výši 30 % z celkových výdajů akce. Konkrétní výši spolufinancování stanoví poskytovatel ve výzvě.

Peněžní prostředky vyčleněné v tomto programu jsou určené primárně na odstranění havarijního stavu majetku, ohrožujícího zdraví a životy občanů.

V letošním roce výzva nebyla vyhlášena.

<u>Další postup</u>

Právní kancelář PPS advokáti s.r.o. zašle KB a.s. jménem města Holice výzvu k jednání o slevě na prodejní ceně spolu se znaleckým posudkem znalecké kanceláře Jokl Appraisal s.r.o.

Na základě následného jednání s KB a.s. předloží na příštím zasedání Rada města/OSMVM Zastupitelstvu města zprávu o postupu/závěrech jednání s KB a.s. a návrh dalšího postupu v rekostrukci objektu čp. 10.

Příloha:

- Znalecký posudek
- Zpráva s návrhem dalšího postupu od PPS advokáti

Stanovisko k návrhu (rada, odbor, komise, právník, architekt…):

Dosavadní rozhodnutí ve věci:

Usnesení č. Z/86/2023

Zastupitelstvo města Holic schvaluje:

a) předložený postup prací na objektu čp. 10 na náměstí T. G. Masaryka,

b) zadání projektové dokumentace firmě PRODIN a.s., která bude obsahovat kompletní rekonstrukci celého objektu čp. 10 s jeho budoucím využitím navrženým v této zprávě, včetně výměny dřevěné stropní konstrukce za ocelobetonovou.

Usnesení č. R/108/2023

Rada města Holic pověřuje právní kancelář PPS advokáti s.r.o., Velké náměstí 135/19, Hradec Králové zastupováním města Holice ve věci náhrady škody ve věci skrytých vad při koupi budovy čp. 10 na náměstí TGM Holice.

Usnesení č. R/122/2023

Rada města Holic schvaluje uzavření smlouvy o poskytování právních služeb s právní kancelář PPS advokáti s.r.o., Velké náměstí 135/19, Hradec Králové ve věci uplatnění práv z odpovědnosti za vady a práv na náhradu škody v souvislosti s koupí budovy čp. 10 na náměstí TGM Holice.

Usnesení č. Z/116/2023

Zastupitelstvo města Holic bere na vědomí postup prací ve věci rekonstrukce objektu čp. 10 na náměstí T. G. Masaryka v Holicích na základě předložené zprávy.

Usnesení č. R/297/2023

Rada města Holic bere na vědomí informace týkající se objektu čp. 10, náměstí T. G. Masaryka, Holice.

Dopady na rozpočet města:

Návrh usnesení:
Zastupitelstvo města Holic bere na vědomí postup prací ve věci rekonstrukce objektu čp. 10 na náměstí T. G. Masaryka v Holicích na základě předložené zprávy.

Hlasování:

PRO: _____ PROTI:_____ ZDRŽEL SE:_____