

# Projekt bytového domu Elišky Přemyslovny 437

Filip Gaspar, místostarosta

12. 9. 2022

## **BD Elišky Přemyslovny 437 – pasport objektu**

- Pasportizace bytů a bytových domů proběhla 2017
- Dle priorit byly připravovány a realizovány opravy a rekonstrukce od roku 2017 (24 bytů, 1 Bytový dům realizován, 1 bytový dům k realizaci se stavením povolením,...)
- Stav objektu č.p. 437 – celkově je objekt nevhodný a v horším technickém stavu (suterén silně napaden vlhkostí a plísněmi a degradace podlahy, nutná výměna ZTI rozvodů, nutné řešit zateplení střešní konstrukce – velké úniky tepla, kanalizace, degradace omítky,...)

## **BD Elišky Přemyslovny 437 – majetkoprávní stav**

- V 90. letech došlo k zastavění původního průjezdu a vstupu do objektu z ulice Elišky Přemyslovny
- Vstup do objektu je zadním vchodem přes pozemek p.č. 308/1, ve vlastnictví skupiny fyzických osob
- MČ byla vyzvána situaci řešit
- Uzavřena dočasná dohoda o přístupu k objektu přes cizí pozemek

Pozemek  
fyz. osoby

Pozemek  
MČ

Elšky Přemyslovny  
ELISKY PŘEMYSLOVNY

K PŘÍSTAVIŠTI

## **BD Elišky Přemyslovny 437 – varianty řešení**

- S ohledem na pasport a majetkové vztahy
- 1. varianta – rekonstrukce s obnovení průjezdu (2019)
  - Příprava studie ukázala rekonstrukci jako ekonomicky i majetkově neefektivní (vysoké náklady bez zlepšení kvality bydlení - nutnost řešit kanalizaci na cizím pozemku, sanace suterénu, rozvody ZTI; obnovení průjezdu znamená snížení komerční podlahové plochy)
- 2. varianta – výstavba nového objektu
  - Objemová studie 2020 (prof. Sýkora), studie 2021 (Atelier M.A.A.T.)
  - Studie konzultována s MHMP – podpora FRDB HMP
  - Nový nízkoenergetický objekt – snížení provozních nákladů
  - Navýšení počtu bytů z 7 na 13 – dostupnější bydlení
  - Zachování komerčních pronajímatelných prostor v přízemí

## **BD Elišky Přemyslovny 437 – postup projektu**

- 2020 – rozhodnutí, že projekt poběží dle pravidel FIDIC – žlutá kniha
- 2020 – Zadání studie projektu (předpokládané náklady 60-70 mil Kč. )
- 2021 – Studie dokončená a připraveno zadání VZ dle FIDIC žlutá kniha
- 2021 – Vypsána VZ (s ohledem na COVID a vysoké kvalifikační požadavky se nikdo nepřihlásil)
- 2022 – Zadání VZ upraveno a vypsáno
- 2022/09 – nutno ukončit a zveřejnit výsledky VZ

## **BD Elišky Přemyslovny 437 – Náklady projektu**

- Původně předpokládaná výše celkových nákladů 60-70 mil. Kč
- Současná předpokládaná výše celkových nákladů 97 mil. Kč
- Do dnešního dne proplaceno 1,3 mil. Kč

## **BD Elišky Přemyslovny 437 – předpoklad financování**

- 50 mil. Kč Dotace FRDB - fond rozvoje dostupného bydlení, přidělena 2021
- 2 mil. Kč Dotace Zelená úsporám (předpoklad - o dotaci je možné žádat až se stavebním povolením 2023 nebo 24)
- 10 mil. Kč Dotace státního fondu podpory investic (předpoklad – s ohledem na pravidla a hodnocení je nutné žádat až se stavebním povolením dle aktuálních podmínek – 2023)
- 10 mil. Kč Rozpočet MČ na rok 2022
- 25 mil. Kč možnosti dofinancování
  - Prostředky MČ
  - Bezúročná půjčka MHMP
  - Půjčka Státního fondu podpory investic
  - Jiný dotační program pro podporu dostupného bydlení

## BD Elišky Přemyslovny 437 - financování

- Řada dotačních prostředků je nárokových při splnění podmínek, které se ale mohou měnit
- Dle přehledu finančních prostředků (k dispozici nad rámec rozpočtu pro rok 2022 - 37 mil. Kč) je patrné, že MČ by byla schopna projekt ufinancovat i pokud by neobdržela další dotační prostředky.
- Finanční prostředky budu čerpány v rámci realizace 2022-24

2022	10 000 000
2023	50 000 000
2024	37 000 000
Celkem	97 000 000

## **BD Elišky Přemyslovny 437 - závěr**

- **Výhody realizace**
  - navýšení počtu bytů a kvality pro dostupné bydlení
  - Řešení špatného technického stavu objektu
  - Snížení energetické náročnosti a provozních nákladů
  - Řešení majetkoprávního problému s přístupem přes cizí pozemek
  - Krytí dotačními tituly více než 50% celkových nákladů
- **Nevýhody realizace**
  - Vysoké investiční náklady
  - Nutnost řešit bytovou situaci současných nájemníků