

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Jednání Zastupitelstva městské části Praha-Zbraslav

	22	Dne:	12. 9. 2022	Zpracovatel:	OMIR
Název:	„Bytový dům, Zbraslav" v ulici E.Přemyslovny čp. 437				
Přílohy:	1	Tabulka přehledu nákladů			
	2	Harmonogram projektu			
	3	Přehled finančních prostředků MČ k 26.8.2022 a předpoklad financování			
	4	Investiční záměr pro FRDB HMP			
	5	Technický pasport objektu z roku 2017			

Rada MČ Praha-Zbraslav svým usnesením č. R26 282 22 doporučuje Zastupitelstvu MČ Praha-Zbraslav vzít na vědomí stav a financování projektu bytového domu v ulici E. Přemyslovny čp. 437, Praha-Zbraslav a dále souhlasit s pokračováním této investiční akce.

Městská část Praha-Zbraslav má ve svěřené správě bytový dům čp. 437 v ulici E. Přemyslovny s byty a nebytovým prostorem umístěného na pozemcích parc.č. 306 a 307 vše v k.ú. Zbraslav. V minulosti došlo k rozšíření nebytového prostoru a přístup ke stávajícím bytovým jednotkám je nyní jen přes pozemek parc.č. 308/1 v k.ú. Zbraslav, který je ve vlastnictví soukromých osob a se kterými nebyla nikdy uzavřena smlouva nebo jiná dohoda ohledně souhlasu s přístupem přes jeho pozemek do bytového domu. Vzhledem k tomu, že vlastníci pozemku parc.č. 308/1 v k.ú. Zbraslav nesouhlasí s využíváním jeho pozemku, jako přístupu do bytového domu je třeba řešit přístup do objektu přes pozemky MČ.

Na základě zpracované objemové studie bylo zadáno zpracování architektonické studie společností Atelier M.A.A.T., s.r.o., která dle zpracované objemové studie navrhla funkčně objekt rozdělit na část bydlení ve 2. 3. a 4. NP a část pro pronajimatelné obchodní prostory v 1.NP a parkování, kóje a technologie v 1.PP. navržené byty jsou kapacitně o velikosti 1KK, 2KK a 3KK, kdy několik bytů jsou zároveň řešeny jako bezbariérové. Pronajimatelné plochy v 1.NP lze dispozičně měnit dle požadavků a potřeb nájemců, kdy se předpokládá umístění tří obchodních jednotek, kdy je možné také ze dvou obchodních jednotek vytvořit jednu obchodní jednotku. V 1.PP se nachází 16 parkovacích stání, z toho 4 stání jsou bezbariérová a vjezd do těchto prostor je zajištěn pomocí autoplošiny v průjezdu do dvora.

Rada městské části Praha-Zbraslav svým Usnesením č. R 9 117 20 ze dne 30.3.2020 souhlasila se zadáním této investiční akce s použitím smluvních podmínek FIDIC, Žlutá kniha dle návrhu postupu prací pro zadání a realizaci investiční akce, a proto jsme se obrátili na společnost MP Consulting pana ing. Milana Oleriniho, který má dlouholeté zkušenosti se zadáváním těchto projektů. Dle jeho názoru zadat zpracování projektové dokumentace formou architektonické soutěže je vzhledem k výchozím podkladům, které máme k dispozici zbytečný a neúměrně by se navýšil náklady na celou investiční akci. Toto se dalo vyřešit dopracováním objemové studie a pak dále postupovat na základě podmínek FIDIC, Žlutá kniha. Dále byla oslovena paní

Mgr. Klára Zábrowská pro zpracování zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele stavebních prací a souvisejících projekčních a inženýrských činností

Na základě zpracovaných zadávacích podmínek v souladu s podmínkami FIDIC, Žlutá kniha a Zákona o zadávání veřejných zakázek byla zadána dvě výběrová řízení, a to podlimitní veřejná zakázka na generálního dodavatele stavebních prací a nadlimitní veřejná zakázka na stávce stavby.

V současné době proběhlo v souladu se Zákonem o zadávání veřejné zakázky hodnocení nabídek obou výběrových řízení s tím, že:

1. komisí pro hodnocení nabídek byla zkontrolována nabídka na dodavatele stavebních prací dle podmínek zadávací dokumentace a komise pro hodnocení nabídek doporučila nabídku společnosti PKS stavby a.s., IČO: 46980059, se sídlem Brněnská 126/38, 591 01 Žďár nad Sázavou vybrat k uzavření smlouvy v souladu s §122 odst. 1 Zákona o zadávání veřejných zakázek s nabídkovou cenou ve výši 74.525.940,92 Kč bez DPH.
2. komisí pro hodnocení nabídek byly zkontrolovány a hodnoceny předložené nabídky dle podmínek zadávací dokumentace a komise pro hodnocení nabídek doporučila nabídku sdružení „GC+RST+BMS – BD Zbraslav“, jehož společníky jsou společnosti: Garnets Consulting a.s., REALSTAV MB spol. s r.o., Building management solutions s.r.o., Contract management, a.s, která splnila veškeré podmínky účasti v zadávacím řízení Zakázky vybrat k uzavření smlouvy v souladu s Zákonem o zadávání veřejných zakázek s nabídkovou cenou ve výši 4.091.500,- Kč bez DPH.

Celkové investiční náklady projektu jsou přílohou důvodové zprávy a jsou v předpokládané výši cca. 97 mil. Kč. Vyplaceno bylo již 1,3 mil. Kč v rámci přípravy studie, odborného zadání dle FIDIC žluté knihy, administrace výběrových řízení, atd.

Na realizaci MČ obdržela v roce 2021 dotaci od fondu rozvoje dostupného bydlení ve výši 50 mil. Kč. Dále je počítáno se žádostí z dotačních titulů „Zelená úsporám“ a státního fondu podpory investic na výstavbu sociálního a dostupného bydlení. Tyto dotace bude možné podat, až v dalších fázích projektu (po získání stavebního povolení). I když jsou některé dotace nárokové při splnění podmínek, je nutné podotknout, že do doby podání žádostí se mohou podmínky změnit (zhoršit i zlepšit).

V příloze je i investiční záměr, který byl přílohou žádosti o dotaci z fondu dostupného bydlení HMP.

Součástí materiálu je i technický pasport z roku 2017, který popisuje technický stav objektu.

V rámci řešení bytové oblasti převažuje dlouhodobě poptávka po obecních bytech, ať již pro služební, či sociální účely nabídky MČ. V rámci výstavby nového bytového domu dojde k navýšení celkového počtu bytů v objektu ze 7 na 13 a dojde ke snížení energetické náročnosti a provozních nákladů

V neposlední řadě je nutné počítat se řešením bytové situace u stávajících nájemníků. Proto je v rámci usnesení navrženo uložení radě přípravu aktualizace bytové koncepce a pro řešení stávajících nájemníků výjimka z pravidel přidělování bytů ve správě MČ Praha-Zbraslav.

Výhody pokračování projektu:

- Navýšení počtu bytů pro dostupné a sociální bydlení
- Řešení špatného technického stavu objektu
- Snížení energetické náročnosti a provozních nákladů objektu
- Řešení přístupu do objektu z pozemků ve vlastnictví MČ Praha-Zbraslav
- Více než 50% krytí z dotačních titulů

Nevýhody pokračování projektu:

- Vysoké pořizovací náklady
- Dočasně nutné řešení ubytování stávajících nájemníků

Vzhledem k tomu, že se jedná o významnou investiční akci přesahující do nového volebního období, žádáme o souhlas s realizací tohoto významného investičního záměru zastupitelstvo MČ.

Martina Holotínová, zpracovatel
Odbor majetku, investic a rozvoje

Filip Gaspar,
Místostarosta MČ