

Zápis č. 8

ze 8. zasedání (2. zasedání Investičního výboru v roce 2020), které se konalo dne 03.06.2020 v 17:00 hodin v zasedací místnosti radnice na Masarykově nám.

Přítomni: Ing. PhD. Michal Mudra, Ing. Jiří Švub, Ing. Václav Urban, Petr Malý

Omluveni: Ing. Pavel Perutka

Hosté: Ing. Bc. Monika Nepejchalová, Ing. Jiří Uher, Ing. Marcela Pučoková

Investiční výbor (dále jen „výbor“) se sešel na svém 8. zasedání (2. zasedání v roce 2020). Ing. Václav Urban přivítal členy výboru a pozvané hosty, seznámil přítomné s programem a zahájil jednání.

Členové výboru schválili program jednání a pozvané hosty.

Program:

1. BD U Kasáren

Oddělení investic předkládá Investičnímu výboru k posouzení finální projektovou dokumentaci stavebních úprav vč. PENB a rozpočtu – zvláště pro objekt A (č. p. 1267 – 1268) a objekt B (č. p. 1264 – 1266) – příloha č. 1.

Město Jeseník podalo žádost o dotaci z programu 06. Integrovaný regionální operační program, č. výzvy 06_17_097, 78. výzva IROP – Energetické úspory v bytových domech III – SC 2.5, prioritní osa 06.2 Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů.

Předmětem projektu je snížení energetické náročnosti budovy, zvýšení komfortu bydlení a snížení nákladů na bydlení.

Realizací opatření dojde k významnému snížení celkové dodávané energie - k úspoře v minimální výši 40 % (blok A: snížená 148,636 MWh/rok x dosavadní 257,844 MWh/rok, blok B: snížená 219,397 MWh/rok x dosavadní 372,697 MWh/rok). Způsobitým výdajem z pohledu dotace je zateplení, výměna výplní, sanace balkónů i rekonstrukce střešního pláště.

Je nutné se rozhodnout, co dál. Byla zde i myšlenka prodeje jednoho z bloku domů: 1 dům / oba domy. Je vypracován koncept znaleckého posudku o stanovení výše obvyklého nájemného bytů v BD ul. U Kasáren na stávající a budoucí stav – příloha č. 3. Dnes je výše nájemného výrazně nižší.

Při zajištění alespoň průměrné výše nájemného nebo nájemného dle znaleckého posudku vychází cenová bilance příznivě a prostá doba návratnosti je pouze cca 5 – 7 let (viz tabulka příloha 3). Ekonomika objektu se chová vyváženě, je v plusových číslech, po době návratnosti může být nájemné výrazným zdrojem příjmů města, při minimálních nákladech na provoz rekonstruovaného objektu.

Ing. Jiří Uher – k tomuto tématu jsme se sešli již několikrát, u dotace jsme nečekali na finální rozhodnutí (zda jít do totální rekonstrukce nebo využít dotaci jen na jednu část z budov), nechali jsme zpracovat PD, podali jsme žádost o dotaci do programu IROPu, v tomto programu se jedná o jednu z posledních možností, jak čerpat dotační prostředky na Energetické úspory budov, žádost o dotaci jsme podali začátkem roku, v současné chvíli je výzva v podstatě ukončena, je vyčerpána její alokace a nebylo by již možné žádat. Tímto krokem jsme získali možnost čerpat dotační prostředky ve výši 40%, teď se tedy musíme pobavit o tom, do jaké míry je to smysluplné. Zda dotaci čerpat nebo nečerpat, zda čerpat na oba bloky budov, nebo, jak bylo již dříve zmiňováno na minulém zasedání, využít dotaci jen na jeden blok a druhý např. prodat. Jsme nyní před rozhodnutím, jak dál postupovat, samozřejmě poskytovateli dotace budeme muset dát vědět, nicméně není to nyní úplně akutní, čekáme ještě na vydání stavebního povolení, které musíme doložit do cca 6-ti měsíců od vydání právního aktu a následně finálně rozhodnout, zda budeme čerpat na oba bloky nebo jen na jeden nebo na žádný.

Ing. Jiří Švub – dotaz, zda žádost o dotaci byla podána na oba bloky

Ing. Jiří Uher – ano, žádost o dotaci byla podána na oba bloky samostatně, koncipovali jsme to tak, aby nebyl jedna žádost na oba bloky, protože, kdybychom později řekli, že jeden z nich „vytáhneme“, tak nám spadne celá žádost, proto jsme podali dvě samostatné žádosti, abychom s tím mohli dále nějakým způsobem pracovat

Ing. Jiří Švub – to je dobré, stavební povolení nebude takto odděleně, to bude na dva objekty?

Ing. Jiří Uher – stavební povolení bude na oba objekty, tam to nevadí

Ing. Jiří Švub – zrealizuje se buď jeden objekt, nebo druhý, nebo oba současně

Ing. Jiří Uher – dotace je ve výši 40%, způsobilým výdajem jsou i konstrukce střechy, samozřejmě všechny výplně otvorů, zateplení obvodového pláště, zateplení střechy, sanace balkonů atd. a činí cca rovných 40%, podle rozpracovaného rozpočtu by celková investice měla být někde mezi 28 až 29 miliony korun, zhruba 12 milionů korun by mohla být 40% dotace a 16 milionů korun je dofinancování města. Samozřejmě se také bavili na minulých zasedáních, také to do jisté míry souvisí i se stávajícím nájemným, které je dnes placeno, to samozřejmě ovlivňuje celou ekonomiku investice jako takové, protože dnes jsou tam nájemné, které jsou pod dlouhodobým průměrem. Na to konto zpracovalo oddělení majetku znalecký posudek pro určení nájemného v místě a čase obvyklé (posudek je přiložen v přílohách DZ). Dnes se v bytech nájemným pohybuje v rozmezí 22-56 korun za metr čtvereční, znalecký posudek je od 90-100 korun za metr čtvereční v místě a čase obvyklé po rekonstrukci objektu. V posudku je nájemné stanovené i bez rekonstrukce objektu, ale mezi tím už není tak velký finanční rozdíl, jedná se o nějakých 10-15%. Jde o to, že nájemné, které je tam dnes placeno, tj. 22 Kč je, řekl bych symbolické a negeneruje finanční prostředky ani na prostou obnovu toho objektu. Snažil jsem se zkalkulovat finanční náklady na rekonstrukci objektu.....viz tabulka (příloha DZ).

Při stávajícím nájemném generuje objekt cca 1,4 mil. korun/rok. Pokud by se nám u objektu podařilo dosáhnout „kompromisní“ výše nájemného, které bylo stanoveno např. 87 Kč, samozřejmě mohlo by být v jakékoliv „kompromisní“ výši, tak už to generuje cca 3,5 mil. korun /rok, pokud by bylo stanoveno nájemné po rekonstrukci v místě a čase obvyklé dle ZP, tak to generuje nájemné ve výši cca 4,3 mil. korun/rok. Návratnost dofinancování k dotaci cca. 16 mil. Potom vychází na cca. 4 roky.

Ing. Jiří Švub – za tři čtyři roky by se vrátil zpět podíl na dofinancování, posledně jsme se bavili, že by byl obrovský problém změnit smlouvy se stávajícími nájemníky

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – z toho důvodu jsme nechali zpracovat ZP, předpokládáme, že půjdeme do soudního sporu, bohužel někteří nebudou chtít přistoupit na zvýšení, ale abychom věděli, o co se máme opřít (protože soud si určitě vyžádá svůj ZP), abychom si byli jistí, když půjdeme na cca 80 Kč, máme pořád nějakou rezervu, protože běžné nájemné je opravdu kolem 100 Kč.

Petr Malý – dotaz, zda na revitalizaci bude čerpán úvěr

Ing. Jiří Uher – dofinancování se zatím neřešilo, ale pravděpodobně ano, splátky úvěru potom z nájemného

Ing. Václav Urban – souvisí to s tím, co se bude dít v následujícím roce, určitě se na toto nebudou peníze vyčleňovat v tomto roce, ale samozřejmě to budeme zohledňovat při tvorbě rozpočtu na rok 2021

Petr Malý – ptám se z toho důvodu, že jsem prováděl revitalizace a zároveň jsem předseda výboru bytového domu, proto se ptám. Nájemné by se mohlo zkalkulovat i vzhledem k úvěru. Pokud budu ročně splácet úvěr ve výši 1,1 mil., tak mám jasně řečeno, že musím 1,1 mil. vybrat na pokrytí úvěru, samozřejmě k tomu musí být i správní poplatek a fond údržby na běžné rekonstrukce. Takto jsme my kalkulovali fond údržby, protože nemáme nájemné, odvíjel se fond údržby od toho, kolik si bereme úvěr, kolik máme měsíční splátku, to vše na metry čtvereční s jistou rezervou. Cenu 87 Kč nezpochybňuju, protože to tak nakonec dopadne. Ještě, když se na to podíváme, tak i bez dotace by to mělo být samofinancovatelné. A těch 40% (dotace) je bonus, a pokud to město takto udělá, bude dobrý hospodář, protože na tom bude mít zisk. Takto to beru.

Ing. Jiří Švub – problém je u celé správy bytů, že normálně i milionové nájemné za rok je za dvacet let 20 milionů, je to balík peněz, který vlastně není. Když se jedná o odpisy, schraňují se peníze na účtu a za 50 let máš teoreticky postavit celý barák znovu. Zase milion a půl není tak málo. Problém je, když se do domu má najednou dát 20 milionů a ty peníze nejsou. Ještě se zeptám – bavili jsme se i o tom, že by to nájemníci chtěli koupit, to bude asi napříč bloky.....Pokud by se povedlo např. 80% lidí z jednoho bloku by chtělo byty koupit, tak se rychle té půlky zbavit, město to ale bude zatěžovat dál.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – tato varianta je samozřejmě také ve hře, řešili jsme, jestli neprodat jeden dům z výtěžku sanovat druhý dům, čímž bychom to dofinancovali. Toto pořád ještě není rozhodnuto a ještě se nedělal průzkum, kdo všechno by měl zájem o koupi. Historické smlouvy s 20-ti korunovým nájemným byly v minulosti nastaveny tak, že byl nájemníkům přislíben odprodej. Z toho důvodu to prý bylo takto nastaveno. Nakonec k tomu ale nedošlo. Spousta lidí se ale ozývá s tím, že čekají, že by se jim byty prodaly.

Ing. Jiří Švub – jde o to, jestli toto nezkusit, bude to potom pro město rozhodující, do čeho půjde. Je problém, že v jednom bloku budou chtít byt koupit jen tři nebo čtyři, takže ten spor asi bude.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – město se bude muset rozhodnout, jestli byty chce vlastnit nebo nechce. Otázka je, jestli to není škoda, jsou to nádherné byty a je to taková „železná rezerva“.

Ing. Jiří Švub – já za sebe říkám, že město nějaké byty mít má, ale abych jich mělo 40, 50, to si myslím, že je špatně. Od toho není město, aby spravovalo bytový fond.

Ing. Václav Urban – je to určitě politické rozhodnutí, já se také přikláním k vašemu pohledu. Dotaz – zda je kalkulace příjmů a nákladů rozdělena (v tomto smyslu) podle bloků, kdyby se jeden prodal, co by to znamenalo potom vůči návratnosti a příjmům?

Ing. Jiří Uher – takto to spočítáno nemám, je tam ale poměr 25 vs. 15 bytů, celkový příjem se dá vzít dle tohoto poměru. Když jsem se ale díval do těch smluv, které jsou ty „problémové“, tak ono je to tak nešťastně, že je to zhruba půl na půl i v těch blocích. Kdyby v tom menším bloku bylo 90% „problémových“ nájmů, tak to prodáme a nechme si ten větší s lepšími nájmů, ale ono to vychází tak nešťastně, že je to zhruba půl na půl.

Ing. Jiří Švub – napadlo mě i ty nájemníky vyměnit, přestěhovat, ale to je nereálné

Ing. Ph.D. Michal Mudra – tady u těch 23 jakože „zadotovaných“, těch je hodně, tam se potom bude moct jít z těch 25 Kč třeba na 80?

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – dohodou, nebo soudně

Ing. Ph.D. Michal Mudra – a tam nějakých těch max. 20% jednou za tři roky?

Ing. Bc. Monika Nepechalová – je tam 20% jednou za tři roky, ale spočítej si, kolik to udělá z 20 Kč, zpětně to dopočítávat nejde. Je ještě možnost při té investici, pokud se bude realizovat, o něco nájem navýšit, ale je to taky pár korun. Soudní řízení by potom probíhalo tak, že se stanoví cena v místě a čase obvyklá. Na školení jsme toto také řešili s právníky a bylo nám sděleno, že toto historické nájemné je v podstatě nemorální. Je tam možná žaloba, protože už se jedná o rozpor s dobrými mravy. Je to žalovatelné, nevím, jestli existují nějaké judikatury, ale myslím si, že je tam velká pravděpodobnost toho, že soud vyhrajeme. Je to přece nesmysl mít tam 20 let lidí za 20 korun, když obvyklé nájemné je 5x vyšší.

Petr Malý – pokud by došlo k nějaké revitalizaci je možnost ty, kteří by nechtěli přistoupit na nájemné, dát jim náhradní bydlení a dát tam někoho, kdo by byl schopný v takovém paneláku bydlet.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – oni by ale chtěli náhradní bydlení za stejnou cenu

Ing. Jiří Švub – to nic neřeší

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – soud jim to přikáže a buď na to přistoupí a budou platit cenu v místě a čase obvyklou nebo si budou muset najít náhradní bydlení sami

Petr Malý – pokud byste jim dávali náhradní bydlení, musí mít stejné metry čtvereční a stejnou kategorii?

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – vždycky by to mělo být náhradní bydlení odpovídající té nájemní smlouvě a to i co se týče ceny. To pro nás není řešení, přesunout je jinam za 20 Kč. A adekvátní bydlení ani nemáme. Jsou tam obrovské metry, jsou to krásné velké byty.

Ing. Jiří Švub – myslím si, že bychom mohli začít průzkumem trhu, nabídnout ty byty, tím se zjistí, jak na tom lidé jsou. Možná i ti, kteří to koupit nechtěli, to budou chtít koupit a bude jich většina.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – samozřejmě pro lidi by bylo lepší ty byty koupit, chápou to, že když 20 let platili 20 Kč a teď to skočí na 80, 85 Kč, pořád to bude nižší než nájemné, které je teď v Jeseníku, ale buď to pro ně samozřejmě skok.

Ing. Jiří Švub – bude platit 4x víc než platí, to jsou jednoduché počty, ale spíš budou argumentovat, že kdyby to koupili před třeba před 20 roky, stál by byt 50, 80 tisíc, dnes ho budou kupovat za odhadní cenu.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – musíme samozřejmě vyřešit i něco ohledně předkupního práva, což se řeší několik let a pořád nemáme od právníků jasné stanovisko, jestli předkupní právo je platné nebo není. Není to závazné, nájemníkům by se to nabídlo, ale je to pro nás akorát zdržování.

Petr Malý – má vůbec smysl jim ty byty nabízet? Aby to bylo samofinancovatelné a ještě s takovou dotací, jestli má smysl něco prodávat, např. za 100 tisíc byt

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – proč za 100 tisíc, normálně za běžnou cenu v místě a čase obvyklou

Petr Malý – ano, ale má smysl to vůbec nabízet, jestli si to nenechat jako bytový fond a zrekonstruovat to za tyto peníze s touto dotací a poprat se s nájmy, stejně se toto jednou bude muset řešit

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – musel by se prodat celý blok, rozprodávat to na jednotlivé byty asi není úplně dobré, zůstával by tam pořád i ten podíl na společných prostorách

Petr Malý – otázkou je, jestli má město vůbec úmysl něco prodávat, jestli má smysl byty někomu nabízet

Ing. Ph.D. Michal Mudra – minule se říkalo, že pokud budou podmínky A + B + C bude menší než D, tak že by se to třeba nechalo, nebo případně prodalo. Ta bilance je jasně kladná.

Ing. Václav Urban – ano, to byl výstup z posledních Investičního výboru

Ing. Ph.D. Michal Mudra – ano, de fakto náklady na opravu, údržba 20 let, administrativa 20 let, pokud výjde, že příjmy budou vyšší, tak potom, proč si to nenechat

Ing. Jiří Švub – tam je otazník pořád to nájemné, kalkulace počítá s nějakou výší nájemného, pokud se to ale nepodaří 10 let zvýšit, tak je to někde úplně jinde

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – ještě pro informaci, ta revitalizace, o které se bavíme se týká v podstatě venkovních prostor, je to opláštění, je to střecha a je to výměna oken, ale většina těch bytů je pořád ve stavu z 90. let. Tam by se potom muselo do budoucna počítat s tím, že budeme např. vyměňovat kuchyňské linky, koupelny, to jsou další náklady, kdy opravdu některé zařízení už dožívá.

Ing. Jiří Uher – ano, toto jsem dostal od P. Hořelici, ale toto všechno jsme kalkulovali, jsou tam relativně slušné peníze na následnou údržbu a správu těch domů. Je to o tom nájemném, pokud by to

generovalo tyto peníze při 87 korunách, tak ta investice při 16-ti milionovém dofinancování města je za 5 let zpátky a při dnešní kvalitě investic by minimálně 15 let nebylo potřeba do toho sáhnout, pak je následná částka čistý příjem města. Obávám se, že bez podrobného posouzení právního stavu nájemních smluv se dále nepohneme.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – každopádně si myslím, že by nájem potom mohly jít ještě nahoru, ve chvíli, kdy se začne rekonstruovat i ten vnitřek, tak byt přes 100 metrů čtverečních, tak proč ho pronajmát za 85 korun. Běžně (např. nad Českou spořitelnou) se pronajímají za 120 korun m².

Petr Malý – já jako předseda výboru mám tu zkušenost, že je samofinancovatelné, jenom je potřeba nastavit hranici nájmu a fondu údržby

Ing. Jiří Švub – toto má jeden háček, jedná se o lidi, kteří byty vlastní, jsou společníci a chtějí to takto dělat, tady je problém v tom, že tam bude většina lidí, kteří toto nebudou chtít vůbec slyšet. Proč by platili víc, když byt není jejich. Kdyby byl by jejich tak tomu rozumím, že si zhodnotí majetek. To je celý ten problém.

Petr Malý – toto není problém, máme lidi, se kterými se taky těžko domlouvá, ale zkrátka se musí domluvit.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – pořád nájemníci v městském bytě budou o 20-30 korun v menším nájemném, pořád jim nabízíme výhodu

Ing. Jiří Uher – smlouvy jsou uzavřeny 20 let a za celou tu dobu se nájemné nezvedalo ani o inflaci, ti lidé ve srovnání s ostatními lidmi, kteří platí komerční nájemné, ušetřili obrovské peníze.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – na dřívější opravu byla čerpána dotace, ve které byly nějaké podmínky, proto se nájemné zvedat nesmělo

Ing. Jiří Uher – dotační podmínky nezakazovaly zvedat nájemné o inflaci.

Petr Malý – my jsme rekonstruovali v roce 2008 a od toho roku jsme také nezvedali fond údržby a pořád to jede, pořád máme slušné peníze a pořád ještě opravujeme

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – chtěli jsme nastavit samostatný účet pro tyto byty, ale finanční oddělení nám to rozmluvilo, protože by muselo vést středisko bytový fond, je nám neustále vyčítáno, že není znám poměr plus a mínus, ale příjem se rozplyne a už se to špatně eviduje

Ing. Jiří Švub – to jsme zase na začátku. Pokud budu mít 30 městských bytů, které potřebuji volné (havárie apod.), tak to je schopné město ufinancovat. Když jich budete mít 100, tak už to bez tohoto systému nejde. Za 10 let tady bude stejná situace, bude potřeba zrekonstruovat vnitřky bytů a bude chtít 20 milionů a korun. Správce majetku je mít nebude, protože je to všechno společné. Alfa a omega jsou smlouvy. Ale zkusil bych udělat ten dotazník, zda bude zájem byty odkoupit. To, že je hotová dokumentace nevádí, může se to prodat i s částí dokumentace a zvedne to cenu.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – jedna věc je dotazník, kdy většina řekne, že ano a ve chvíli, kdy uvidí cenu, tak řeknou ne

Petr Malý – proto jsem se ptal, jestli má město vůbec zájem to prodat, jestli to má smysl. Jakmile se nájemníkům řekne, že prodat, tak ten dům bude dál chátrat. Oni nebudou mít na to koupit byty a ještě platit úvěr na opravu. Chce vůbec město, aby se to na takovém místě zbouralo nebo si koupili např. za 400 tisíc a zůstalo tak, jak to je. Je tady krásná možnost 40%, aby se to zrekonstruovalo, tak jak to je. Samozřejmě k tomu ještě vnitřky, ale to je otázkou třeba dalších 5 let. Myslím si, že by nebylo vůbec špatně řešit to úvěrem, aby se to nehradilo z nějaké „hromady“, ale spíš z úvěru.

Ing. Jiří Švub – pro město je to jedno

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – při prodeji bytů by bylo zohledněno to, že rekonstrukce není provedena. Jestli to je nebo není provedeno je to jedno, protože to zaplatí buď tak nebo tak.

Petr Malý – nejsou si jistý, jestli má město zájem nechat ty byty zchátrat, protože mám za to, že když se to prodá za 400 tisíc, tak tam budou bydlet dalších 20 let a nic se s tím dělat nebude a dotace padne.

Ing. Jiří Švub – to už je problém vlastníka

Ing. Václav Urban – dotaz, zda je dotace vázaná udržitelností

Ing. Jiří Uher – 5 let

Ing. Václav Urban – takže 5 let to nemůžeme prodat

Ing. Jiří Švub – a teď to 5 let tam bude znovu rekonstrukce vnitřku, takže naskočí další peníze

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – dotaz, zda je dotace vázaná i na to, že se nesmí hýbat s cenou nájmu

Ing. Jiří Uher – ne, nájem zastropován není, nájem si můžeme nastavit až do výše dle znaleckého posudku, dotace je v režimu veřejné podpory deminimis a blokové výjimky EK.

Ing. Monika Nepejchalová – dřívější dotace tak vázána byla

Ing. Jiří Uher – ne, nebyla, díval jsem se do dotačních podmínek před 20 lety a tam se o tom, že se nemůže zvedat nájemné o inflaci, nemluví ani slovo. Prostě se to neudělalo, je to 20 let staré, k tomu se nevracejme.

Petr Malý – ještě naposledy se ptám, chce to město jako „železnou“ zásobu

Ing. Václav Urban - na to jsou různé pohledy, já třeba osobně i jako zastupitel města jsem příznivcem toho, aby město vlastnilo bytový fond jen pro své potřeby, ne „komerční“, ale to už je politické rozhodnutí

Petr Malý – já to betu třeba z okolních obcí ty ten fond (po přepočtu na obyvatele) mají mnohem nižší. Já vidím 40% dotaci, vidím možnou revitalizaci, vidím na nějakém místě zkrášlení, tak se spíš bráním nějakému prodávání jen proto, že je problém s nájmy, tak to hodíme za hlavu a ať si to koupí. Máte tady nějaký odbor majetku, když to všechno prodáte, tak to tam můžete rozpustit.

Ing. Jiří Švub – to máš trochu zkreslenou představu o tom, co má město v majetku, to srovnáváš s Písečnou nebo někým podobným, kde mají čtyři baráky a jednu bytovku, myslím si, že tady je to v trochu jiné poloze

Ing. Václav Urban – já jsem toho názoru, že město, z dlouhodobého hlediska, s byty hospodařit neumí, narážím tady na to, ano, můžeme tady mít nějaký příjem, jak říkal J. Švub, to se v čase rozplyne a stejně nás (nebo někoho) to v čase dožene, tím, že budou postaveni před podobnou situací. Z tohoto důvodu, když o tom přemýšlím, tak si myslím, že by město nemělo hospodařit s nějakým velkým bytovým fondem

Petr Malý – takže, když neumím hospodařit, tak to radši nedělám

Ing. Jiří Švub – město na to asi není předurčeno

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – já si myslím, že jsme poslední 2 roky nastartovali i ty opravy, to, že se to nedělalo předchozích 20 let předtím, tak si myslím, že teď se to nastartovalo

Ing. Jiří Uher – máme přeci analýzu bytového fondu, byla tady spousta nemovitostí, které byly opravdu prodávající, dlouhodobě neudržované. Ty se teď nějakým způsobem prodávaly nebo už prodaly a v podstatě město má nějakých 107 bytů z toho 36 bytů je sociálních. Zbývá už jen cca. 70

použitelných bytů, 30 bytů Janáčkova, Školní a Purkyňova, některé jsou již po rekonstrukci. U Kasáren jich je zbylých 40, v nejlepší lokalitě, v nejlepším stavu.

Ing. Jiří Švub – mě to nepříjde málo, že má město 100 bytů svých, přijde mi to ba naopak moc, ale to je asi úhel pohledu. Město určitě není určeno k tomu, aby podnikalo a vydělávalo na bytech.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – ro určitě není, snažíme se to hospodaření dát nějakým způsobem dohromady, ale je to opravdu běh na dlouhou trať, jsou tam opravdu takové „šmordchance“ z historie, že to není možné udělat během 1 roku nebo 2 let

Petr Malý – jaké jsou návrhy usnesení?

Ing. Jiří Uher -

Návrhy usnesení:

1. Investiční výbor bere na vědomí finální projektovou dokumentaci pro realizaci energeticky úsporných opatření bytových domů na ul. U Kasáren, č.p. 1264/1, 1265/3, 1266/5, 1267/7 a 1268/9.
2. Investiční výbor doporučuje/nedoporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru Revitalizace panelových domů blok A a B na ul. U Kasáren.
3. Investiční výbor doporučuje/nedoporučuje zastupitelstvu města vyčlenit finanční prostředky na financování záměru Revitalizace panelových domů blok A a B na ul. U Kasáren.
4. Investiční výbor doporučuje/nedoporučuje zastupitelstvu města prodat jeden z bloků (A nebo B).

Ing. Ph.D. Michal Mudra – ve chvíli, kdy by ale jeden blok koupili, tak na dotaci nedosáhnou

Ing. Jiří Uher – ne z této výzvy

Ing. Ph.D. Michal Mudra – jestli to tedy nespravit a prodat to bude možné vždycky

Ing. Jiří Švub – ale to je to, co říkala Monika, do toho prodeje se za těch 5 let promítne revitalizace, takže byty vyskočí tak, že to pro ty stávající lidi bude úplně neprodejné

Ing. Jiří Uher – tak, ať si je koupí někdo jiný

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – je pravda, že tady když nabídnete byty, tak za dva dny nejsou

Ing. Jiří Uher –musíme se přeci chovat s péčí řádného hospodáře. A jestliže tady někdo 20 let bydlí za 20 korun/metr čtvereční, tak si mohl našetřit peníze, které ušetřil za nájemné. Ve vedlejším bloku bydlí mladý pár/důchodci kdokoliv, kteří platí 90-110 korun/metr za stejný byt, jak ti k tomu přijdou.

Ing. Ph.D. Michal Mudra – tak ať tu dotaci teď město využije, spraví se to a za 5 let se ta otázka může položit znovu

Petr Malý – 12 milionů vám nikdo jen tak nedá

Ing. Jiří Švub – mě ještě nesedí to, že to bude z venku krásná obálka a uvnitř.....jde se na to trošku opačně

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – nejde, páteřní rozvody jsou udělané, nemůžeme dělat vnitřky, když tam zatéká střechou a fouká okny.....

Ing. Jiří Uher – co je tam potřeba z těch vnitřků, P. Hořelica říkal, že voda je tam nová, stoupačky také, elektro vyhovující.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – rozvody ano, ale jsou tam staré kuchyňské linky

Ing. Jiří Švub – dotace je určitě hezká, tomu rozumím, že když dá někdo 12 milionů je pěkné, ale dalších 16 milionů musíme někde sehnat

Ing. Jiří Uher – samozřejmě velkou neznámou je ten nájem. Moniko, kdybychom šli do soudního sporu, je tam nějaká predikce, kdy by mohlo padnout nějaké rozhodnutí, přeci nejsme první, kdo toto řeší, potřebujeme relevantní právní posouzení, bez toho se nepohneme dále.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – to vám nikdo neřekne, to vám ani právník není schopný říct

Ing. Václav Urban – a ze zkušeností? Neřešil to už někdo?

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – právničky, když to zkoumaly tak nenašly žádnou judikaturu, protože kdyby existovala, tak už se z toho dá vycházet. Nevím, jestli to zkoumaly úplně dopodrobna nebo ne, ale nic nepředkládaly. Může to tedy trvat dva roky, může to trvat 5 let. Myslím si, že bude ještě složité to, že se podle mě bude posuzovat každý případ zvlášť. Nepůjde to hromadně. Samozřejmě jiný nájem je u velkých bytů, jiný nájem je u malých. To máme v tom znaleckém posudku. Jiný nájem je u bytu, který je v přízemí a jiný nájem je u bytu, který je posledním patře bez výtahu

Petr Malý – možná by byla škoda, kdyby se řeklo, že finanční prostředky na to nepůjdou z města, tak to vyhodit pryč. Proto jsem mluvil o tom úvěru. Pokud zastupitelé nebudou chtít vyčlenit prostředky na to dofinancování. Proto jsem mluvil o tom úvěru, že i to je možnost. Ano, jsou tam úroky.....

Ing. Jiří Švub – ano, to je v třetím bodě návrhu usnesení, to je obecně stanoveno. Jde o tom, že město nemá jen tento barák, těch investičních oprav je asi víc. Nedá se to vytrhnout z kontextu. V dalším bodě, týkající se investic, budou asi potřeba další peníze. Není to jen o tom, že 16 milionů na spravení bytů a nic dalšího už nebude

Ing. Jiří Uher – (ve vztahu k návrhu usnesení, bod 2) -doporučuje pokračovat, ale jak? My i poskytovateli dotace budeme muset oznámit, co budeme dělat. Nemusíme jim to říct hned, ale za půl roku to říct budeme muset, zda budeme čerpat dotaci, či nikoliv

Ing. Jiří Švub – a když se řekne, že prodat bude složité, smlouvy se nezmění, protože to je běh na dlouhou trať, tak mi z toho vyplývá potom jenom ta jediná varianta a to tak, že by si město vzalo úvěr na všechno a spravilo to celé. Protože každá z těch dalších variant je dnes obrovská neznámá i pro zastupitelstvo. Smlouvy, to se bavíme o X letech a prodej bude asi to stejné, jako změna smluv

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – přemýšlím ještě nad tím, jestli, pokud by došlo na soud, se musí doplatit nájemné zpětně od doby podání žaloby anebo ne. Propočet potom ztrácí smysl, protože pokud soud bude trvat 10 let a nebudeme vybírat ten nájem.....

Ing. Jiří Uher – nevíme, jak nájemníci reagovali na zvýšení nájemného? Říkáme pořád soud, soud. Máme ale 20 smluv relativně v pohodě a máme 20 problémových. Třeba 15 z nich si uvědomí ten stav a řekne dobrý, tak my půjdeme na kompromisních 70,80 korun a dobrý, chtělo by to s nimi schůzku a ideálně už i s naším právníkem.

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – s některými byly problémy i u zvýšení o 20%, což byly třeba 2,50/metr zvýšení. Nechtěli na to přistoupit. Nevíme, kolik z nich by bylo ochotno přistoupit na zvýšení. Zdražení nešlo u všech, protože někteří už to měli, ale dejme tomu, že 80% jakoby přistoupilo, ten zbytek se musel vyzývat, a u některých případů byl tzv. konkludentní souhlas s tím, že hradili víc, ale nedali písemný souhlas. Je taky rozdíl, jestliže zdražíme o 3 koruny nebo 4x. Chtěli jsme svolat schůzku, ale čekali jsme na znalecký posudek, koronavirus to celé samozřejmě oddálil, ale stálo by za to tu schůzku opravdu svolat a představu města nějakým způsobem sdělit

Ing. Jiří Uher – doba realizace je nastavena 2021-2022, nejdřív bychom začali příští rok, máme tedy ještě nějaký časový prostor na to jednání.

Petr Malý – mělo by se zkusit zkalkulovat, jak by to bylo v případě využití úvěru, já těmto revitalizacím fandím

Ing. Jiří Švub – je jasné, že i provozní náklady budou nižší

Ing. Václav Urban – můj osobní názor je prodat ten menší dům a za utržené peníze zrevidovat ten větší, ale to je jen můj osobní názor, samozřejmě se závazkem, že by se z výtěžku hradila revitalizace toho většího

Petr Malý – zase by se ale krátila dotace a teď nevíme, jaká je cena bytů

Ing. Jiří Uher – u toho většího je to 17 milionů korun, dotace 7 milionů, dofinancování 10 milionů

Ing. Jiří Švub – je to otázka prodejní ceny těch bytů a možnosti změny nájemného, bez toho posouzení to nepůjde relevantně zhodnotit.

Petr Malý – pokud se něčeho zbavit, tak toho, co je nevýdělečné, u toho paneláku to tak nebude

Ing. Jiří Uher – chápu to tak, že je to teď o tom rozhodnutí, jestli město ty byty chce mít nebo nechce a je to na tom ekonomickém nastavení

Petr Malý – mělo by se využít té dotace, jinak takové peníze lidi samostatně nikdy nedostanou

Ing. Bc. Monika Nepejchalová – navrhovala bych oslovit ty znalce, oslovi externí právní kancelář ať udělá posouzení

Ing. Jiří Švub – stěžejní je, jak k tomu lidé přistoupí, jestli to 80% bude chtít koupit nebo budou ochotni přistoupit na zvýšení nájemného, je důležité mít reálně reakci lidí. Možná, že po sdělení prodejní ceny to najednou nebude chtít koupit 80% ale jen 30%

Usnesení:

1. Investiční výbor bere na vědomí finální projektovou dokumentaci pro realizaci energeticky úsporných opatření bytových domů na ul. U Kasáren, č.p. 1264/1, 1265/3, 1266/5, 1267/7 a 1268/9.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

2. Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru Revitalizace panelových domů blok A a B na ul. U Kasáren.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

3. Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru Revitalizace panelových domů blok A a B na ul. U Kasáren a vypracovat analýzu prodeje bytů se záměrem získání ceny za prodej bytů a právní posouzení stanovení nového nájemného u bytů.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

2. Úpravy dispozic interiéru budovy Karla Čapka 1147 v Jeseníku

V roce 2019 skončila platnost dlouhodobých 10 letých nájemních smluv se zástupci MPSV, ÚP a ČSSZ (od roku 2009), tyto nájemní smlouvy nebyly po celou dobu valorizovány. Zpracován byl nový znalecký posudek na nájemné v místě a čase obvyklé a znalecký posudek na nájemné v místě a čase obvyklé po rekonstrukci objektů. Znalecké posudky viz Příloha P_8. Uzavřeny byly nové nájemní smlouvy na 2 roky, což odpovídá cca. době potřebné přípravy projektu do zahájení stavebních prací (tj. do 08/2021). V současnosti je připravena ideová provozně dispoziční studie, která zohledňuje potřeby MPSV a jejich organizačních složek (ÚP, ČSSZ a SUIP) a města Jeseník při přesunu úředníků MěÚ Jeseník z budovy na ul. Tovární do budovy K. Čapka. Dispoziční studie potvrzuje, že je možné přesun uskutečnit a budova je pro tento záměr kapacitní. Studie slouží jako zadání rozsahu pro výběr projektanta na zpracování podrobné prováděcí dokumentace, spíše tedy aktualizace původní projektové dokumentace z roku 2016 na realizaci záměru v případě, že bude odsouhlasena její realizace. Byla řešena i potřeba postupné realizace záměru za provozu objektu, jelikož neexistují náhradní prostory pro MPSV mimo tento objekt, možný postup realizace viz Příloha P_4.

MPSV ustoupilo od nereálných požadavků (áttria, nové vstupy, nový obvodový plášť, atd...) a přistoupilo prozatím na konstruktivní jednání ve věci minimalizace investičních nákladů na rekonstrukci budovy. Při projednání byly zapracovány požadované dispoziční požadavky, nicméně bylo odstoupeno od požadavků na stěhování celých pater do nových pozic atd., což by záměr prodražilo.

Ekonomická úvaha záměru:

I přes snížení požadovaných úprav ze strany MPSV lze předpokládat vysoká finanční náročnost projektu, jelikož ceny stavebních prací od roku 2016 výrazně vzrostly. Pokud by se město do rekonstrukce pustilo, jednalo by se o bezesporu jednu z největších investičních akcí v historii města. Ze strany nájemce MPSV zaznívá argument, že se nejedná o rekonstrukci, ale o prostou zanedbanou úpravu/opravu či údržbu objektu, jelikož od roku 1974 neprošel interiér a vybavení budovy větší rekonstrukcí. Až v roce 2010 byl vyměněn jeden výtah, v roce 2015 realizována energeticky úspěšná opatření (zateplení vnějšího pláště, výměna výplní otvorů, výměna střešní krytiny a zateplení střešního pláště), v roce 2016 regulace otopných těles, úprava osvětlení, výměna klimatizačních jednotek D1A a D1B, výměna chladicího kompresoru a pořízení a výměna kotle a v roce 2018 výstavba spodního parkoviště s cca 55 stáními, plánována je automatizace kotelny. Vlastník vybírá nájemné, jehož část vy měl do rekonstrukce budovy opět investovat, jelikož vybavení a stav objektu odpovídá době vzniku a jeho stáří.

Finanční bilance je nastíněna v příloze viz Příloha P_5, je zde počítána návratnost investice při predikované výši nájemného a uzavření dlouhodobé nájemní smlouvy. Do bilance však vstupuje dnes celá řada neznámých, kterými jsou predikovaná cena energií, stavebních prací, inflace, výše budoucího nájemného a doba uzavření nájemní smlouvy.

Ing. Jiří Uher – shrnul historickou situaci a aktuální stav. Za stávajícího vedení byl se staronovým náměstkem MPSV znovu nastartováno jednání o situaci kolem rekonstrukce budovy IPOS. Existovalo memorandum z roku 2014, které říkalo, že MPSV podepíše nájemní smlouvy za nájemné v místě a čase obvyklé a my (město) nějakým způsobem zrekonstruujeme interiér budovy dle jejich představ, ale dle reálných finálních požadavků. To probíhalo, ale v okamžiku, kdy byla hotová projektová dokumentace, tak na ministerstvu změnily bezpečnostní standardy, někdy v roce 2017 nedošlo k finálnímu schválení projektového záměru a záměr „usnul“. Poté se změnilo politické vedení, jednání se znovu nastartovalo, jednání je znovu „na stole“ a v tuto chvíli stojíme před rozhodnutím, zda v procesu dále pokračovat či nepokračovat v duchu memoranda. Úvodní jednání s MPSV už byla výrazně smysluplnější než v letech 2016-2017, kdy zástupci MPSV nyní ustoupili od svých nesmyslných návrhů a vrátili se trošku do reality a minimalizovali své požadavky na pouze dispoziční úpravy. Celá rekonstrukce vychází i z toho, že budova na ul. Tovární je ve špatném technickém stavu (špatná kotelna, zatékání, vysoké provozní náklady) a samozřejmě se nabízí myšlenka jedné administrativní budovy, kde by sídlili jednak úředníci samosprávy, ale i státních úřadů. Ve SWOT jsem se snažil shrnout možná rizika, příležitosti a silné a slabé stránky toho projektu. Dílčí rekonstrukce nás stejně doženou a už na objektu probíhají. Nyní stojíme před rozhodnutím, zda vyčlenit finanční prostředky na aktualizaci projektu z roku 2017, neobjednávali bychom nový, pouze bychom jej aktualizovali a zda se pustit do přípravy obrovské a asi strategické investice rekonstrukce objektu IPOS s tím, že organizační složky státu tam zůstanou a uzavřou dlouhodobé nájemní smlouvy za nájemné v místě a čase obvyklé. Město by si na takovou rekonstrukci určitě muselo vzít úvěr. Před celým tímto procesem jsme udělali podrobnou analýzu toho, zda se vůbec město a organizační složky

státu do toho objektu „vlezou“, toto proběhlo, vznikla ideově dispoziční studie, která řekla, že ano. Tato studie byla ze strany MPSV odsouhlasena písemně.

Ing. Ph.D. Michal Mudra – a myslíš se personálně nebo se vším všudy? Co třeba auta nebo to, co je na Tovární, to by už nebylo

Ing. Jiří Uher – vejdemo se tam i co se týká parkování, kanceláří i skladovacích ploch, co se týká garáží, je jich tam 10, jsou tam i zadní parkovací stání, je to určitě řešitelné. Dělali jsme podrobnou analýzu ploch, ze které vyšlo, že oproti stávajícímu stavu, který mají aktuálně úředníci na městě k dispozici (Tovární a IPOS) nám bude chybět cca 148 m² kancelářských ploch. S tím, že aktuální kancelářské plochy úředníků na IPOS jsou nadstandardní oproti tomu, jak by asi měly být. Takže při predikci 16 m² na osobu (standard mluví i o 12 m²) jsme schopni se tam vejít i s MPSV. Na popud tohoto vznikla ideově dispoziční studie, MPSV zaslalo své požadavky na rekonstrukci toho objektu a my, jako město, jsme vyčlenili jednotlivé sekce pro jednotlivé odbory a oddělení na jednotlivých patrech a toto si odsouhlasili se všemi vedoucími odbory a oddělení tak, abychom skutečně měli jistotu, že když to takto zrekonstruujeme, budou naplněny jejich požadavky. Tím jsme si ověřili, že se do budovy skutečně vejdemo. Relativně zásadní je ekonomika. Nutno ještě říct, že v roce 2019 skončila platnost 10-ti letých nájemních smluv, v červnu byly zpracovány nové znalecké posudky. Snažil jsem se predikovat výši investice, vycházel jsem z rozpočtu projektu z roku 2017, samozřejmě od té doby trošku vzrostla cena stavební prací, ale požadavky stavebních prací už nejsou tak velké, jak v tom roce 2017, je můj odhad ten, že by to celé mohlo stát nějakých 86 milionů korun. 50 milionů korun bychom si museli vzít úvěr. Splátky úvěry vycházejí na cca 15 let. Vystává celá řada otázek. A to na jak dlouho s námi MPSV uzavře nájemní smlouvy, za jaké nájemné, jaká bude inflace, jaké budou ceny energií, co s areálem Tovární.....Tovární je opravdu provozní díra, zjišťoval jsem kolik nás to stojí, a je to cca. 2 miliony korun čistý provoz ročně. MPSV se na to dívá tak, že nám platí nájemné (sice nízké), ale my jsme do interiéru budovy od roku 2009 nedali ani korunu a není to pro ně rekonstrukce, ale v podstatě zanedbaná údržba, prostá údržba toho objektu.

Ing. Jiří Švub – obrovská výhoda byla ta, že budova byla postavena nadčasově, i dnes, když tam člověk přijde a nevidí problémy s rozvody, tak si myslím, že pořád je prostředí pro úředníky nadstandardní co se týká velikostí oken, skříní, nábytku, zasedačky....stěžejní asi bude to, na jak dlouho MPSV podepíše nájemní smlouvy. Pokud ji někdo podepíše na 3-5 let, tak do toho dáte 80 milionů, dostaneme za 3-5 let nějakou mizivou částku, oni se vystěhují a budova bude neobsaditelná, když taková instituce z budovy „uteče“

Ing. Jiří Uher – a to je právě jedno z rizik projektu, protože MPS říká, že není v tuto chvíli schopné nám garantovat např. 15-ti leté nájemní smlouvy, říkají, že 8 let je takový strop. Víme, že mají pozemek naproti soudu, víme, že mají vydáno stavební povolení, víme, že tam chtějí stavět budovu, která bude stát 160, 180 milionů. Je otázka do jaké míry by jim byl stát ochotný dát peníze pro novou budovu pro 70 úředníků....

Ing. Jiří Švub – mělo by se to podmínit uzavřením nájemní smlouvy s MPSV alespoň na 8 let, to už by nějaké peníze přineslo, je to polovina z 15-ti let, je zde velká šance, že už v budově zůstanou

Ing. Jiří Uher – časově je to vymyšleno tak, že v červnu 2019 podepsali nájemní smlouvu na 2 roky, takže do června 2021, tj. v podstatě do zahájení rekonstrukce. Pokud bychom nyní vyčlenili finanční prostředky na aktualizaci projektu, budeme projektovat, bude probíhat výběrové řízení a já osobně bych nezahajoval rekonstrukci objektu bez minimálně nějakého podpisu/příslibu (po dohodě s právníky) uzavření dlouhodobých nájemních smluv, aby se nám nestalo, to, že do rekonstrukce dáme 60, 80 milionů a MPSV uzavře nájemní smlouvu na rok a za dva roky odejdou, ale jednání s MPSV jsou velmi složitá a turbulentní a nechtějí se zavazovat k nějakým dlouhodobým nájůmům na 15-20let, takový byl můj pocit z posledních jednání

Ing. Jiří Švub – problém bude i realizace, neumím si představit, jak po patrech někoho stěhovat

Ing. Jiří Uher – na to jsme samozřejmě mysleli, predikovalo se, že by se zrekonstruovalo jedno patro (v 5. patře) a postupně by se ty organizační složky sestěhovaly a tak by se ve finále opravila celá budova. Když jsem to ale počítal časově, tak mi to vychází na rok a půl až dva roky realizace. Je to

uvedeno v hrozbách v DZ. Rekonstrukce za provozu je problematická, ale nejde to udělat jinak. Mají přes 2 000 m² plochy a my jim nedokážeme nabídnout přes 2 000 m² náhradních ploch.

Ing. Jiří Švub – všechny sítě se zpravidla dělají opačně – od spodu nahoru, tady je to na přeskáčku a je to daleko náročnější na to propojení, pořád musí všechno fungovat

Ing. Jiří Uher – ale zase páteřní rozvody jsou vedeny v koridorech, ty si myslím, že se dají zrekonstruovat jednoetapově. Co se týká ještě rozpočtu z roku 2017, tak jedny z největších částek je elektroinstalace (17 milionů) a slaboproud (10 milionů), to je 27 milionů, dneska možná 30 milionů, to je skoro 40% celkové výše investice

Ing. Jiří Švub – to zase zasahuje do té stavby, aby toto udělali, musí sundat panely, to je zase výhoda toho Kordu, že se to dá

Ing. Jiří Uher – konzultovali jsme i možnost fotovoltaické elektrárny, kdy ploché střechy k tomu vybízejí a ta spotřeba hlavně v létě na chlazení objektu je významná, tak řešíme i tuto možnost. Objekt je dnes v kategorii B, mohl by tím spadnout až dejme tomu do pasivu nebo do A a byl by extrémně málo nákladný. Dispoziční úpravy jsou opravdu o tom přesunout pár příček, udělat zasedačku navíc apod. S MPSV vše konzultujeme, účastní se každého VV. Je nutno říct, že aktualizace projektu nebude za statisíce, ale počítám s tím, že do 1,5 mil. bychom se vešli

Petr Malý – bez MPSV by byla budova neobsaditelná, nefunkční

Ing. Jiří Uher – z poloviny bychom obsadili my jako město a dalších 50% bychom museli obsadit soukromníky nebo jinými organizacemi. Ale oni nemají v tuto chvíli kam jít, takové plochy tady nikde nejsou.

Ing. Jiří Švub – provozní úspory z Tovární jsou 2,1 milionu, což se skoro kryje s nájemným od MPSV, ekonomicky to není úplně špatné, když by si to město opravilo pro sebe, tak je to „nalej, vylej“, to, co ušetřím na Tovární, můžu dávat do úvěru, za který opravím IPOS

Ing. Jiří Uher – to je záložní varianta, když by z budovy odešly, ušetří se za provoz Tovární a zase by to nestálo 80 milionů, byla by to cca půlka....pokud by neuzavřeli nájemní smlouvy, nastala by situace, že budou v budově bez právního důvodu

Ing. Jiří Švub – ty peníze, které investujeme z Jeseníku neodejdou, je tam i ten sál apod.....

Ing. Jiří Uher - zvažovalo se i to, že by MPSV celý objekt odkoupilo, nakonec se to ale ukázalo jako neprůchozí, protože si ho už jednou odkoupili od města za cca. 100 mil. Kč v roce 1995. Dne 27.05.2020 přišlo potvrzení z ministerstva, že jim dispoziční řešení vyhovuje a že už nebudou mít další nadstandardní dodatečné požadavky.

Usnesení: Investiční výbor bere na vědomí situaci řešení dislokace a nájemního vztahu ČSSZ, ÚPČR a SUIP (jakožto organizačními složkami státu v gesci MPSV) v objektu č.p. 1147 na ulici Karla Čapka v Jeseníku.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

Usnesení: Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě projektu rekonstrukce objektu č.p. 1147 na ulici Karla Čapka v Jeseníku.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

Usnesení: Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města vyčlenit finanční prostředky na aktualizaci projektové dokumentace rekonstrukce objektu č.p. 1147 na ulici Karla Čapka v Jeseníku.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

3. Investiční projekty města

Oddělení investic města Jeseník předkládá IV přehledný materiál o investičních akcích města Jeseník. Předmětem tohoto materiálu viz Příloha P_1 je stručný popis stavu investičních akcí z pohledu projektové přípravy, dotací a veřejných zakázek k datu 04/2020. Byl vedením města požadován z důvodu predikovaného poklesu příjmů v souvislosti s nálezou COVID – 19. Materiál lze chápat jako informativní, u celé řady záměrů jsou investiční náklady odhadnuty, u některých záměrů jsou podány žádosti o dotace, jejich výše ještě není známa.

Ing. Jiří Uher – jedná se o krátké shrnutí toho, co se nyní chystá s pohledem na propad příjmů města. Tyršova, Saifertova/Bezručova v rekonstrukci, Šumperská předáno staveniště, Zázemí poskytování soc. služeb jedná se o dotovanou zakázku s 95% dotací, Regenerace sídliště 9. května, 3 etapa zhruba 13 mil. s DPH, podařilo se získat 6 mil. dotaci SFRB. To jsou všechno záměry, které už měly vyčleněno předfinancování. Dodávka 7 ks parkomatů. Skatepark, která je také nachystána letošní rok, podařilo se nám získat 1 mil. Teď bude otázka financí na realizaci.

Ing. Václav Urban – na ZM je potřeba vyčlenit 6,3 mil. Kč, které jsme ještě schopni sanovat z přebytků z min. roku, je to investice, která je zde historicky. Stojím stále za tím, že pokud teď peníze máme, tak to pojdme zrealizovat. Komise pro rozvoj města začíná investici rozporovat

Ing. Jiří Švub – nerozumím tomu, proč se to nyní znovu otevírá, chystá se to dlouhodobě a dobře, v součinnosti s uživateli

Ing. Václav Urban - je zde konsenzus i s uživateli. My jako vedení to budeme podporovat, já zastávám názor, že když to neuděláme teď, tak už to nezrealizujeme i s ohledem na další očekávané investice – IPOS, kluziště apod.

Ing. Jiří Uher – podali jsme žádost o dotaci, přinášíme milion, teď už je to na zastupitelích, původní vize Skateparku byla v Zóně, potom se řeklo v Zóně ne, tak jsme se vrátili zpět do Bukovic, tam kde jsou všichni zvyklí atd. a teď jsme před finále a řekne se, že ne a jsme zpět v Zóně.....

Ing. Jiří Švub – to musí schválit ZM

Ing. Jiří Uher – další akce chodník do lázní, průtahy s dotčenými vlastníky pozemků, podařilo se to dotáhnout, máme připraveno pro případné dotační výzvy (OK, SFDI), Ledová plocha – záměr prošel orgány města, nepovedlo se získat dotaci z OK, kde jsme nebyli podpořeni, žádali jsme 50%, oficiální stanovisko zatím nemáme, celá investice je nějakých 22,5 mil. Kč.

Ing. Václav Urban – byli jsme připraveni investici realizovat z vlastních zdrojů, kdyby nedošlo k výpadku příjmů, byli jsme nuceni investici posunout. Otevírá se varianta toho, co se stane po krajských volbách, může se stát cokoliv. Můžeme opět vyjednávat. Je zde nějaký slib od státu na vrácení peněz zpět obcím prostřednictvím např. dotačních titulů. Uvidíme, jak se vše bude vyvíjet. Je zde i názor, že by se nemusela realizovat jen 1. etapa, ale celý balík všech 3 etap. Nejde o zimní stadion, ale o krytém kluzišti, šance získat větší dotaci by mohla být vyšší. Dofinancováním bychom mohli být na podobné částce, jakou by stála první etapa. Jako vedení jsme se dohodli, že přesuneme do příštího roku. S lázněmi máme dohodu, že jejich kluziště v lázních letos ještě bude.

Ing. Jiří Uher – dokončujeme inženýrskou činnost, budeme podávat žádost o společné stavební územní a stavební řízení

Ing. Jiří Uher – ul. Raisova projekčně dotáhneme, tak, aby bylo pro výstavbu připraveno (RD + BD), aktivně nabízíme také ul. Dukelská, máme nějaké zájemce ze strany developerů, RS 3. etapa získali jsme dotaci, připravujeme projekčně 4. etapu pro žádost o dotaci k SFRB s realizací v roce 2022, RS pod Chlumem jsou zpracovány ÚZ, plánuje se územní studie, PD cca přes 1 mil. korun, chodník ul. Dukelská/Praděd se zpracovává PD, chodník ul. Lipovská pravděpodobně dojde k odsunutí, křižovatka Praděd je zpracována studie.

Ing. Václav Urban – křižovatka Praděd odsunuto i kvůli propadu příjmů, bude ukončeno studií, podklad pro další vedení

Ing. Jiří Uher – proluka u tržnice se nedaří dořešit majetkoprávně, IPOS – probráno, hasičská zbrojnice – projekt z roku 2017, podána žádost o dotaci, max. výše je 4,5 mil. projekt je za 16 mil. v tuto chvíli asi nerealizovatelné. Celkové investice cca 225 mil. korun. Nejvíce fin. prostředků připadá na IPOS, RS sídl. 9. května, byt.domy U Kasáren, sportoviště.....

Usnesení: Investiční výbor bere na vědomí stav připravovaných investičních akcí města Jeseník.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

V Jeseníku dne 08.06.2020, zapsalo OI